

INFORMACIÓN PRIVILEGIADA

PREVISIÓN SANITARIA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.

22 de abril de 2022

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity, sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (la "Circular 3/2020"), por medio de la presente, Previsión Sanitaria Nacional Gestión SOCIMI, S.A. (en adelante, "PSN Gestión SOCIMI") hace pública la siguiente información:

- Informe de Auditoría independiente de las Cuentas Anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.
- Cuentas anuales de la Sociedad e informe de gestión, correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

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

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.

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente**

**PREVISIÓN SANITARIA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021**



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción La Sociedad tiene registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance a 31 de diciembre de 2021 activos por importe de 32.496.750 euros, que representan el 96% del total Activo y corresponden, fundamentalmente, a terrenos y construcciones mantenidos para su explotación en régimen de arrendamiento a terceros y a sociedades del Grupo al que pertenece la Sociedad.

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

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

La información relativa a las normas de valoración aplicables, la metodología y las principales asunciones utilizadas para la valoración de las inversiones inmobiliarias, así como los desgloses correspondientes, se encuentra recogida en las Notas 4.2 y 6 de la memoria.

Nuestra respuesta

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

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

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

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 6 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, en la que se indica que existe una incertidumbre significativa, asociada a la pandemia COVID-19, en la valoración de las inversiones inmobiliarias, realizada por expertos valoradores independientes. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otras cuestiones

Con fecha 16 de abril de 2021 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2020 en el que expresaron una opinión favorable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2021 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, que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

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

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores.

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

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los Administradores de 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.

Este informe se corresponde con el
sello distintivo nº 01/22/06606
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España

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

Digitally signed by 51092806S FERNANDO GONZALEZ (R:
B78970806)
DN: cns51092806S FERNANDO GONZALEZ (R: B78970806), c=ES,
o=ERNST & YOUNG SL, email=fernando.gonzalezcuervo@es.ey.com
Date: 11.04.2022

Fernando González Cuervo
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 21268)

11 de abril de 2022



CLASE 8.ª



003076572

Previsión Sanitaria Nacional Gestión SOCIMI, S.A.

**Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021
e Informe de Gestión de 2021**



CLASE 8.ª
COMERCIO Y SERVICIOS



003076573

BALANCE



CLASE 8.ª



003076574

PREVISIÓN SANITARA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Euros)

ACTIVO	Notas	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
A) ACTIVO NO CORRIENTE		33.386.894	33.496.352
III. Inversiones inmobiliarias	6	32.496.750	32.742.921
1. Terrenos y construcciones		32.197.239	32.399.324
3. Instalaciones técnicas		299.511	343.597
V. Inversiones financieras a largo plazo	8	890.144	753.431
2. Créditos a empresas		657.599	476.229
5. Otros activos financieros		232.545	277.202
B) ACTIVO CORRIENTE		462.495	991.639
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	310.087	670.526
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		275.515	297.075
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	15	-	25
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	34.572	373.426
VI. Periodificaciones a corto plazo		5.000	5.000
5. Otros activos financieros		5.000	5.000
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	147.408	316.113
1. Tesorería		147.408	316.113
TOTAL ACTIVO		33.849.389	34.487.991

Las Notas 1 a 22 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021.



CLASE 8.ª



003076575

PREVISIÓN SANITARIA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
A) PATRIMONIO NETO		22.521.662	22.475.937
Fondos propios		22.521.662	22.475.937
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	140.075	61.343
1. Legal y estatutarias		164.185	112.910
2. Otras reservas		(24.110)	(51.567)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	12	(407.086)	(416.226)
VI. Otras aportaciones de socios	12	6.000	6.000
VII. Resultado del ejercicio	12-3	402.418	512.750
VIII. (Dividendo a cuenta)	12	(155.934)	(224.119)
B) PASIVO NO CORRIENTE		10.671.425	11.165.149
II. Deudas a largo plazo	11	7.200.223	7.749.294
2. Deudas con entidades de crédito		6.875.573	7.436.878
5. Otros pasivos financieros		324.650	312.416
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11-15	3.471.202	3.415.855
C) PASIVO CORRIENTE		656.302	846.905
III. Deudas a corto plazo	11	575.598	568.919
2. Deudas con entidades de crédito		575.598	568.919
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	11-15	16.217	223.537
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11	64.487	54.449
1. Proveedores		11.074	12.253
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	15	5.909	1.822
3. Acreedores varios		27.511	34.470
5. Pasivos por impuesto corriente	13	257	-
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	19.736	5.904
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		33.849.389	34.487.991

Las Notas 1 a 22 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021.



CLASE 8.ª



003076576

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS



003076577

CLASE 8.ª

PREVISIÓN SANITARIA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2021
(Euros)**

	NOTAS	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
1. Importe neto de la cifra de negocios	14	1.772.768	1.965.402
b) Prestación de servicios		1.772.768	1.965.402
7. Otros gastos de explotación	14	(818.038)	(810.742)
a) Servicios exteriores		(570.682)	(585.439)
b) Tributos		(223.208)	(225.303)
c) Pérdidas, deterioro y variación prov. operaciones comerciales		(24.148)	-
8. Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	(381.177)	(374.215)
11. Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado		21.160	(49.073)
a) Deterioros y pérdidas	6	20.992	(46.677)
b) Resultados por enajenaciones y otras		168	(2.396)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		594.713	731.372
12. Ingresos financieros		8.924	-
b) De terceros		8.924	-
13. Gastos financieros		(186.689)	(192.058)
a) Por deudas con empresas del grupo	11	(56.982)	(47.793)
b) Por deudas con terceros	11	(129.707)	(144.265)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(177.765)	(192.058)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		416.948	539.314
17. Impuestos sobre beneficios	13	(14.530)	(26.564)
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	3	402.418	512.750

Las Notas 1 a 22 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021.



CLASE 8.ª



003076578

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO



CLASE 8.^a



003076579

PREVISIÓN SANITARIA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE 2021**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Euros)**

	2021	2020
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	402.418	512.750
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	402.418	512.750

Las Notas 1 a 22 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021.

PREVISIÓN SANITARIA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021

CLASE 8.ª

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Euros)

	Capital social (Notas 1 y 12)	Prima de Emisión (Nota 12)	Reservas (Nota 12)	Acciones propias (Nota 12)	Otras aportaciones socios (Nota 12)	Resultado del ejercicio (Nota 12)	Dividendo a cuenta (Nota 12)	Total
Saldo inicio del ejercicio 2020	11.896.609	10.639.580	(54.396)	(415.515)	6.000	575.260	(214.636)	22.432.902
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	512.750	-	512.750
Operaciones con accionistas o propietarios	-	-	687	(711)	-	(460.208)	(9.483)	(469.715)
Reparto del resultado	-	-	-	-	-	(460.208)	2.536	(245.572)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(224.119)	(224.119)
Operaciones con acciones propias, netas	-	-	687	(711)	-	-	-	(24)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	115.052	-	-	(115.052)	-	-
Saldo final del ejercicio 2020	11.896.609	10.639.580	61.343	(416.226)	6.000	512.750	(224.119)	22.475.937
Saldo inicio del ejercicio 2021	11.896.609	10.639.580	61.343	(416.226)	6.000	512.750	(224.119)	22.475.937
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	402.418	-	402.418
Operaciones con accionistas o propietarios	-	-	78.732	9.140	-	(512.750)	68.185	(356.693)
Reparto del resultado	-	-	76.913	-	-	(512.750)	224.119	(211.718)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(155.934)	(155.934)
Operaciones con acciones propias, netas	-	-	1.819	9.140	-	-	-	10.959
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final del ejercicio 2021	11.896.609	10.639.580	140.075	(407.086)	6.000	402.418	(155.934)	22.521.662

Las Notas 1 a 22 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021.

003076580





CLASE 8.^a



003076581

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO



CLASE 8.ª



003076582

PREVISIÓN SANITARIA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Euros)

	Notas	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	13	416.948	539.314
Ajustes de resultado		537.950	612.950
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	381.177	374.215
Corrección valorativa por deterioro	6	(20.992)	46.677
Ingresos financieros		(8.924)	-
Gastos financieros		186.689	192.058
Cambios en cuentas a cobrar y pagar		231.933	(491.361)
Deudores y otras cuentas a cobrar	9	345.909	46.554
Acreedores y otras cuentas a pagar	11	10.503	(8.284)
Otros activos y pasivos no corrientes	1-8-11	(124.479)	(529.631)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(109.011)	(117.377)
Pago por intereses		(117.935)	(117.377)
Cobro por intereses		8.924	-
FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES EXPLOTACIÓN		1.077.820	543.526
FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(114.014)	(111.174)
Inversiones inmobiliarias	6	(114.014)	(111.174)
FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN		(114.014)	(111.174)
FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(775.818)	135.564
Emisión		300.150	700.000
a) Deudas con entidades de crédito	11	150	-
b) Deudas con empresas del grupo y asociadas	15	300.000	700.000
Devolución		(1.075.968)	(564.436)
a) Deudas con entidades de crédito	11	(575.968)	(564.436)
b) Deudas con empresas del grupo y asociadas	15	(500.000)	-
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(356.693)	(469.715)
Dividendos	12	(367.652)	(469.691)
Adquisición instrumentos de patrimonio y otros	1-12	10.959	(24)
FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES FINANCIACION		(1.132.511)	(334.151)
AUMENTO /DISMINUCIÓN EFECTIVO	10	(168.705)	98.201
Efectivo al comienzo del ejercicio		316.113	217.912
Efectivo al final del ejercicio		147.408	316.113

Las Notas 1 a 22 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021.



CLASE 8.º
CORREO



MEMORIA

003076583



CLASE 8.ª



003076584

PREVISIÓN SANITARIA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE A LAS CUENTAS ANUALES
DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(1) ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD E INFORMACIÓN GENERAL

Previsión Sanitaria Nacional Gestión SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad o PSN Gestión) es una sociedad anónima de duración indefinida y domiciliada en la calle Génova nº26, 28004 Madrid (España) con N.I.F. número A-78312949. La Sociedad pertenece al Grupo PSN, cuya dominante última es Previsión Sanitaria Nacional, PSN, Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija, en adelante PSN, con domicilio en Génova nº26, 28004 Madrid (España), rigiéndose por el texto Refundido de los Estatutos Sociales, aprobados por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en fecha de 14 de junio de 2021.

La Sociedad fue constituida con la denominación de Previsión Sanitaria Nacional Gestión, S.A., Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, en adelante PSN Gestión, 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 Previsión Sanitaria Nacional, PSN, Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija, entonces accionista único, acordó la reactivación de la Sociedad poniendo fin a su estado de liquidación, reanudando su actividad y llevando a cabo determinadas operaciones societarias tendentes al reequilibrio patrimonial, así como la modificación de determinados artículos de los Estatutos Sociales de cara a su paulatina adaptación al régimen de SOCIMIs, decisiones que se elevaron a público en fecha 5 de abril de 2017 mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid D. Rafael Bonardell Lenzano, número 645 de orden de protocolo del Notario de Madrid D. Luis Quiroga Gutiérrez en su sustitución, causando inscripción en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 18 de mayo de 2017, tomo 13193, Libro 0, folio 127, sección 8, Hoja M-66548 e inscripción 48.

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*



003076585

CLASE 8.ª

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 con la forma y en la proporción que a continuación se especifica:

- 1.477.615 acciones por Previsión Sanitaria Nacional, PSN, Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija, como contraprestación de la aportación de determinados inmuebles (ver Nota 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., 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%



CLASE 8.ª



003076586

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 (actualmente BME Growth).

Posteriormente, con fecha de 13 de septiembre de 2017, la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad adopta el acuerdo por el cual se decide el acogimiento de la Sociedad al régimen SOCIMI, establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre y Ley 16/2012, de 27 de diciembre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado, así como la modificación de la denominación social al objeto de adecuarlo al régimen especial de SOCIMI para, con fecha de 15 de septiembre de 2017, llevar 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 dicha colocación, 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 era 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%

Durante el ejercicio 2019 se llevó 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 con base en un informe de valoración



003076587

CLASE 8.ª

emitido por tercero independiente publicado como Hecho Relevante el 12 de septiembre de 2019, previa consulta al Mercado Alternativo Bursátil (actualmente BME Growth) 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 y su precio.

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.

A fecha de 31 de diciembre de 2020 la distribución del capital social era:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
PSN MUTUA	1.793.352	10.778.046	90,60%
Resto accionistas	155.823	936.496	7,87%
Autocartera	30.294	182.067	1,53%
Total	1.979.469	11.896.609	100,00%

A fecha de 31 de diciembre de 2021 la distribución del capital social es:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
PSN MUTUA	1.808.860	10.871.249	91,38%
Resto accionistas	140.980	847.290	7,12%
Autocartera	29.629	178.070	1,50%
Total	1.979.469	11.896.609	100,00%

Dado que uno de los requisitos que la Sociedad ha de cumplir para el acogimiento al régimen fiscal especial es el de estar admitido a cotización en un mercado regulado, con fecha de 7 de noviembre de 2017, la Sociedad presentó al Mercado Alternativo Bursátil (actualmente BME Growth) la solicitud de inicio de tramitación del expediente de incorporación de las acciones de Previsión Sanitaria Nacional Gestión SOCIMI, S.A. junto con el Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (DIIM), conforme a lo establecido en las circulares relativas al procedimiento de incorporación de la Sociedad en el actual BME Growth.

Tras las aprobaciones correspondientes, la totalidad de las acciones de Previsión Sanitaria Nacional Gestión SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización desde el día 22 de diciembre de 2017, cotizando en el BME MTF Equity y formando parte del segmento BME Growth figurando con el *ticker* YPSN.



CLASE 8.ª



003076588

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 2020, fueron formuladas por los Administradores de Previsión Sanitaria Nacional, PSN, Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija en la reunión de su Consejo de Administración celebrada el 26 de marzo de 2021, y aprobadas por la Asamblea General de Mutualistas el 15 de junio de 2021. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 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, a pesar de evolución de la crisis sanitaria originada por el COVID-19, se han podido mantener determinadas reuniones de seguimiento con el Asesor Registrado de la Entidad en las siguientes fechas, 28 de enero, 22 de marzo, 31 de mayo, 14 de septiembre, 25 de octubre y 9 de diciembre de 2021.

Régimen regulatorio

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

Adicionalmente, y como consecuencia de la comunicación a la Agencia Española de la Administración Tributaria de su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), está 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, y en la medida en que es una entidad cotizada en el BME Growth, le resulta de aplicación el Reglamento UE 596/2014, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, sobre abuso de mercado y las Circulares emitidas por el BME Growth. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

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

La disposición transitoria primera de la Ley de SOCIMIs permite la aplicación del régimen fiscal de las SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan



CLASE 8.ª



003076589

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.

Asimismo, y en relación con la normativa de aplicación, y como consecuencia de la normativa por la que el Mercado Alternativo Bursátil cambio de nombre el 1 de octubre de 2020, se ha actualizado el Manual de Procedimientos de Manejo de Información Relevante. En consecuencia, a partir de esa fecha los antiguos segmentos de SOCIMIs y Empresas en Expansión se unifican pasándose a denominar el nuevo mercado BME MTF Equity y el segmento BME Growth, con la categoría de SME Growth Market, viéndose afectada la Sociedad en relación con el suministro de información de participaciones significativas dada la Circular 1/2020 por la que se elimina la obligación de que en los Estatutos Sociales se incluya el compromiso de los administradores y directivos de comunicar al emisor la adquisición o pérdida de acciones que alcancen, superen o desciendan del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.

A la vista de lo anterior, la Sociedad, dentro del plazo concedido por la normativa, ha procedido a adaptar sus Estatutos Sociales los cuales fueron aprobados en la Junta General Ordinaria de accionistas celebrada en fecha de 14 de junio de 2021 e inscritos posteriormente en el Registro Mercantil al tomo 36.411, sección 8ª, hoja M-66548, inscripción 64ª.

Por otra parte, tal como se comunicó al mercado en fecha de 29 de octubre de 2021 se ha procedido a llevar a cabo una revisión del informe sobre estructura organizativa y el sistema de control interno de la información financiera de la Sociedad con objeto de adaptarlo a la realidad operativa y estructura organizativa del Grupo PSN, incorporando el nombramiento de Ernst & Young, SL como experto independiente encargado de la revisión y validación de la información financiera de la Sociedad y la estructura de la Sociedad Gestora, esto es, SERCON como entidad prestadora de servicios.

(2) BASES DE PRESENTACIÓN

a) Marco regulatorio

Estas cuentas anuales para el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2021 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, el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario.
- c) Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas con vistas a implantar el Plan General de Contabilidad y la legislación secundaria relevante.
- d) Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España, así como las circulares del BME Growth.

Asimismo, la Sociedad está considerando la transposición al ordenamiento jurídico español de la Directiva (UE) 2017/828 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de mayo de 2017 en lo que respecta al fomento de la implicación a largo plazo de los accionistas en las sociedades cotizadas, llevada cabo por la Ley 5/2021, de 12 de abril, por la que se modifica el texto refundido de la Ley de



003076590

CLASE 8.ª

Sociedades de Capital, en lo que respecta al fomento de la implicación a largo plazo de los accionistas en las sociedades cotizadas publicada y que entró en vigor, con carácter general, el pasado 3 de mayo de 2021, para intentar cambiar el perfil de los inversores, de cortoplacistas a larga duración, sin perjuicio de que afecta a las sociedades anónimas cuyas acciones estén admitidas a negociación en un mercado regulado que esté domiciliado u opere en un Estado miembro de la Unión Europea (nuevo art. 495.1 LSC), y en lo que a la Sociedad se refiere, BME Growth no es un Mercado Regulado ya que está considerado un SME Growth Market (mercado para pequeñas y medianas empresas) tal y como se define en la Directiva sobre Mercados de Instrumentos Financieros (MiFID).

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

b) Imagen fiel

Las cuentas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 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



CLASE 8.ª



003076591

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 2021 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, toda vez que la Sociedad está acogida al régimen establecido en misma con efectos retroactivos desde el ejercicio fiscal iniciado el 1 de enero de 2017, lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%, sin perjuicio de que la Ley de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, Ley 11/2021 de 9 de julio, como se ha dicho, en su disposición final segunda instaure un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trata de rentas acogidas al período de reinversión regulado en el artículo 6.1.b) de la Ley 11/2009. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades con respecto a los inmuebles localizados en España.

Si bien estas estimaciones se elaboraron sobre la base de la mejor información disponible al término del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, 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.

Para la elaboración de las presente cuentas, debe considerarse que el escenario del ejercicio 2021 ha seguido marcado, si bien con menor intensidad, por la crisis sanitaria y económica ocasionada por la pandemia internacional declarada el 11 de marzo de 2020 por la Organización Mundial de la Salud como consecuencia del brote del coronavirus (COVID-19). Así, el impacto de una bajada del PIB en 2020 de un 9,1%, se ha traducido en un incremento de un 5,2% en 2021, sin que se hayan recuperado totalmente las cotas de actividad y económicas anteriores a la pandemia, situación que ha afectado a



CLASE 8.ª



003076592

las distintas actividades económicas de múltiples maneras, tanto en sus perspectivas financieras a corto y largo plazo, como en relación con el propio negocio. La influencia de dicha pandemia se ha visto reflejada en una desaceleración de la actividad económica, disminución de los tipos de interés hasta tipos negativos durante el 2021, realización de ajustes de los presupuestos y planes de ejecución.

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 2021, las correspondientes al ejercicio anterior, realizadas ambas con idénticos principios contables, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Los cambios al Plan General de Contabilidad son de aplicación a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021 y se centran principalmente en los criterios de reconocimiento, valoración y desglose de ingresos e instrumentos financieros.

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, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

g) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2021 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2020.

h) Corrección de errores

En la elaboración de estas cuentas anuales no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

i) Empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 193.807 euros (fondo de maniobra positivo de 144.734 euros en 2020). Los Administradores han formulado las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento dado que no existen dudas acerca de la capacidad de la Sociedad para generar recursos a través de sus operaciones, cumplir sus compromisos de deuda a corto plazo y estabilizar su liquidez. Finalmente, los siguientes factores han sido tenidos en cuenta en la formulación de las cuentas anuales: i) apoyo financiero de PSN Mutua a la Sociedad para cumplir con sus obligaciones y adquisiciones, tal y como se muestra en la nota 11; y ii) líneas de crédito disponibles por importe de 2.529.840 euros (ver nota 11).



003076593

CLASE 8.ª**(3) PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS**

La propuesta de distribución de los resultados del ejercicio finalizado en 31 de diciembre de 2021, que el Consejo de Administración someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	2021
<u>Base de reparto</u>	
Beneficio del ejercicio 2021	402.418
<u>Distribución del resultado</u>	
Reserva legal	40.437
Reserva voluntaria	11.063
Dividendo a cuenta del ejercicio 2021 ya pagado (Nota 12)	155.934
Dividendos	194.984
Total	402.418

La distribución del resultado del ejercicio 2020 presentada a continuación fue aprobada por la Junta de Accionistas de la Sociedad de fecha 14 de junio de 2021.

	2020
<u>Base de reparto</u>	
Beneficio del ejercicio 2020	512.750
<u>Distribución del resultado</u>	
Reserva legal	51.275
Reserva voluntaria	25.638
Dividendo a cuenta del ejercicio 2020 ya pagado (Nota 12)	224.119
Dividendos	211.718
Total	512.750

- 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,



003076594

CLASE 8.ª

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

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

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

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

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

En este sentido, en fecha de 14 de junio de 2021 la Junta General de Accionistas acordó la distribución de dividendos con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 por importe bruto de 0,108619416 euros por acción, mientras que el Consejo de Administración en fecha de 28 de octubre de 2021 acordó la distribución de dividendos a cuenta del ejercicio 2021 a favor de los accionistas por importe bruto de 0,08 €/acción. 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.

(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 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).



003076595

CLASE 8.^a

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 minorará 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:

	<u>Años de vida útil</u>	<u>Tipo de amortización</u>
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)



CLASE 8.ª



003076596

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 ser idéntico a su valor razonable por cuanto el primero se debe a factores específicos de la entidad, principalmente la capacidad de imponer precios por encima o debajo de los niveles de mercado debido a la asunción de distintos riesgos o la contracción de costes (de construcción o comercialización, en inversiones inmobiliarias en curso, de reformas, de mantenimiento, etc.) distintos de los ligados a las compañías del sector en general.

El valor contable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corrige al término de cada ejercicio, 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 arrendataria – Arrendamiento operativo

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

b) Cuando la Sociedad es arrendadora

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

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

Un pago realizado al formalizar o adquirir un contrato de arrendamiento contabilizado como



003076597

CLASE 8.^a

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

Clasificación y valoración

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

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

a) Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

b) Activos financieros a valor razonable, con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

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



003076598

CLASE 8.ª

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

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

Se incluyen los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones:

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

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

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

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

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

d) Activos financieros a coste

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

4.4.2) Pasivos financieros

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



003076599

CLASE 8.^a

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

a) Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

4.5) Patrimonio neto

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

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

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

4.6) Impuestos sobre beneficios

La Sociedad solicitó su adhesión al régimen SOCIMI el 15 de septiembre de 2017 ante la Delegación de Madrid de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria. Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto,



CLASE 8.ª



003076600

se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes). Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, desde el 22 de diciembre de 2017 con efectos retroactivos desde el ejercicio fiscal iniciado el 1 de enero de 2017, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9.4 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, incluido tras la promulgación de la Ley 11/2021 de medidas de prevención y lucha contra el fraude, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenido en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 11/2009. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Los administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad tiene un establecimiento permanente en Portugal desde la segunda mitad del ejercicio 2017 para el desarrollo de su actividad arrendadora de los inmuebles sitos en dicho país. Por esta actividad la entidad debe presentar liquidación de IVA trimestralmente sin que esta tenga resultado positivo dada la exención existente para los inmuebles y plazas de garajes puestos a disposición. Adicionalmente presenta Impuesto sobre Sociedades a tipo general del 25%, habiéndose obtenido resultados positivos en el ejercicio, con cuotas a ingresar a las que se les ha deducido las retenciones practicadas en los arrendamientos. Junto a estos impuestos también debe hacer frente al IMI o Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Portugal por los activos inmobiliarios que posee en dicho país.

4.7) 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



CLASE 8.^a



003076601

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.



CLASE 8.^a



003076602

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 2021 y a 31 de diciembre de 2020.

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) **CRISIS SANITARIA COVID-19**

La evolución de la pandemia del Covid-19 continúa afectando de forma significativa a nuestro mercado, si bien su impacto en la actividad inmobiliaria, así como en la economía en general, ha disminuido su incertidumbre y difícil predicción desde el pasado ejercicio, dado que, como se preveía por la opinión mayoritaria, a medio plazo se produciría una recuperación de dicho impacto económico, habiéndose incrementado un 5,2% el PIB en 2021.

En este sentido, se han analizado y negociado sistemas de diferimiento en el pago de rentas con un foco especial en todas aquellas empresas que se encuentren en dificultades financieras.



CLASE 8.ª

003076603



003076603

Se ha llegado a acuerdos de aplazamiento del pago de rentas de alquiler de aquellos inquilinos que lo habían solicitado con anterioridad, como es el caso de los inmuebles sitos en Salamanca, Plaza del Angel, nº 5 y en Madrid, calle Don Ramon de la Cruz, nº 94.

Tras la formalización de estos acuerdos, los Administradores consideran que no existe un riesgo evidente de continuidad, habiéndose cumplido las condiciones del contrato estipuladas desde la fecha del acuerdo. No obstante, tendrá que hacerse un seguimiento preciso por las consecuencias que cualquier alargamiento de la pandemia pudiera tener sobre la actividad de dichos inquilinos.

(6) INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento de este epígrafe del balance durante el ejercicio 2021 es el siguiente:

	Euros				Total
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas		
Coste:					
Saldos a 1 de enero de 2021	21.901.644	11.610.486	510.362		34.022.492
Altas	-	87.037	26.977		114.014
Traspasos	-	-	-		-
Saldos a 31 de diciembre de 2021	21.901.644	11.697.523	537.339		34.136.506
Deterioro:					
Saldos a 1 de enero de 2021	-	(46.677)	-		(46.677)
Dotaciones	-	-	-		-
Aplicaciones	-	20.992	-		20.992
Saldos a 31 de diciembre de 2021	-	(25.685)	-		(25.685)
Amortización acumulada:					
Saldos a 1 de enero de 2021	-	(1.066.129)	(166.765)		(1.232.894)
Dotaciones	-	(310.114)	(71.063)		(381.177)
Saldos a 31 de diciembre de 2021	-	(1.376.243)	(237.828)		(1.614.071)
Inversiones inmobiliarias netas al 1 de enero de 2021	21.901.644	10.497.680	343.597		32.742.921
Inversiones inmobiliarias netas al 31 de diciembre de 2021	21.901.644	10.295.595	299.511		32.496.750

CLASE 8



003076604

A fecha 31 de diciembre 2021 no existen, en este epígrafe, activos totalmente amortizados.

El movimiento de este epígrafe en el ejercicio 2020 fue el siguiente:

CLASE	Euros				Total
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas		
Coste:					
Saldos a 1 de enero de 2020	21.901.644	11.538.443	471.231		33.911.318
Altas	-	72.043	39.131		111.174
Traspasos	-	-	-		-
Saldos a 31 de diciembre de 2020	21.901.644	11.610.486	510.362		34.022.492
Deterioro:					
Saldos a 1 de enero de 2020	-	-	-		-
Dotaciones	-	(46.677)	-		(46.677)
Aplicaciones	-	-	-		-
Saldos a 31 de diciembre de 2020	-	(46.677)	-		(46.677)
Amortización acumulada:					
Saldos a 1 de enero de 2020	-	(759.005)	(99.674)		(858.679)
Dotaciones	-	(307.124)	(67.091)		(374.215)
Saldos a 31 de diciembre de 2020	-	(1.066.129)	(166.765)		(1.232.894)
Inversiones inmobiliarias netas al 1 de enero de 2020	21.901.644	10.779.438	371.557		33.052.639
Inversiones inmobiliarias netas al 31 de diciembre de 2020	21.901.644	10.497.680	343.597		32.742.921

A fecha 31 de diciembre 2020 no existían, en este epígrafe, activos totalmente amortizados.



003076605



003076606

CLASE 8.ª

a) Altas de inversiones inmobiliarias

Durante los ejercicios 2021 y 2020 no se han producido adquisiciones de inversiones inmobiliarias.

b) Proceso de valoración

El valor neto contable de las inversiones inmobiliarias y el valor razonable a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 se muestra a continuación:

31/12/2021	Valor Neto Contable (Euros)	Valor Razonable (Euros)	Entidad Tasadora	Año tasación
Inversiones Inmobiliarias	24.666.484	51.216.365	Gesvalt, Sociedad de Tasación S.A.	2021
Inversiones Inmobiliarias	7.830.266	9.238.840	Técnicos en Tasación, S.A.	2021
Total	32.496.750	60.455.205		

31/12/2020	Valor Neto Contable (Euros)	Valor Razonable (Euros)	Entidad Tasadora	Año tasación
Inversiones Inmobiliarias	24.880.264	49.546.996	Gesvalt, Sociedad de Tasación S.A.	2020
Inversiones Inmobiliarias	7.862.657	8.603.240	Técnicos en Tasación, S.A.	2020
Total	32.742.921	58.150.236		

El valor de mercado de los inmuebles propiedad de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y la guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS). A la vista de la modificación en la normativa BME Growth en el ejercicio 2020, y en lo que a valoración de activos se refiere, existe la obligación, de conformidad con la circular 4/2020 de facilitar al Asesor Registrado el texto íntegro de la Valoración de los Activos, publicando únicamente el resultado de dicha valoración en BMW Growth y en la página web de la Sociedad.

El "valor de mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna. La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja a 10 años y el método de capitalización de rentas (reflejando las rentas netas, gastos capitalizados, etc.), además de contrastar la información con comparables.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado



CLASE 8.^a



003076607

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 el ejercicio 2021 se ha revertido parte del deterioro de la inversión inmobiliaria sita en la Plaza del Ángel de Salamanca por importe de 20.992 euros, por lo que queda un saldo reconocido por deterioro al final de dicho ejercicio de 25.685 euros. A 31 de diciembre de 2020 quedaba un saldo reconocido por deterioro de 36.181 euros.



003076608

CLASE 8.ª

El detalle por inmueble y localización del valor a coste amortizado a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Año 2021:

LOCALIZACIÓN	DIRECCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	VALOR RAZONABLE
A CORUÑA	CALLE VALLE INCLÁN 38	1.099.483	1.205.229
A CORUÑA	AVDA FERNANDEZ LATORRE 124	281.116	348.895
ALBACETE	PASEO LIBERTAD 13	76.117	325.872
BARCELONA	PASEO BONANOVA 54	296.929	1.585.926
CÁDIZ	EDIFICIO JEREZ 74. CALLE COMANDANTE PAZ VARELA	149.301	180.164
CIUDAD REAL	CALLE CARLOS VAZQUEZ 7	501.084	619.967
COIMBRA	RUA MIGUEL TORGA 180	112.716	112.743
CÓRDOBA	PLAZA COLÓN, 15	678.164	981.920
GERONA	TRAVESIA DE LA CREU 6	42.504	128.472
GRANADA	AVDA CONSTITUCIÓN 20	277.450	277.482
HUESCA	PLAZA UNIDAD NACIONAL 6	29.151	131.243
LEÓN	CALLE RAMÓN Y CAJAL 27	160.695	241.367
LISBOA	AVDA JOAO XXI 70A IZDA	848.776	1.039.767
MADRID	CALLE CLAUDIO COELLO, 91	3.525.492	4.013.470
MADRID	CALLE ZURBANO 76	3.358.620	5.603.458
MADRID	CALLE ORENSE 24-26	1.119.102	1.386.259
MADRID	CALLE VILLANUEVA 11	7.996.562	18.659.109
MADRID	CALLE DON RAMÓN DE LA CRUZ 94	158.407	7.714.286
MADRID	CALLE VILLANUEVA 24	2.655.449	5.046.244
MADRID (COLLADO VILLALBA)	CALLE REAL 61	1.368.598	1.648.710
OPORTO	CALLE JULIO DINIS 374	267.718	293.705
ORENSE	CALLE JUAN XXIII 21	914.173	916.521
OVIEDO	CALLE MATEMÁTICO PEDRAYES 15-17	100.609	365.430
PALENCIA	PLAZA PIO XII 3	69.104	183.235
PALENCIA	CALLE DON SANCHO 4	280.868	281.487
SALAMANCA	PLAZA DEL ÁNGEL 5	2.944.000	2.873.980
SANTIAGO DE COMPOSTELA	CALLE HÓRREO 11	1.067.871	1.197.970
SAN SEBASTIAN	CALLE AUTONOMÍA 3	354.303	408.716
SANTANDER	TRAVESIA VALDERRAMA 4	80.239	228.780
SEVILLA	CALLE GASPAR ALONSO 10	154.056	242.476
TENERIFE	PLAZA WEYLER 8	1.190.141	1.396.770
VALENCIA	CALLE CRONISTA CARRERES 7	281.916	698.974
ZAMORA	CALLE DEL RIEGO 19	56.036	116.578
TOTAL		32.496.750	60.455.205



003076609

CLASE 8.^a

Año 2020:

LOCALIZACIÓN	DIRECCIÓN	VALOR NETO CONTABLE	VALOR RAZONABLE
A CORUÑA	CALLE VALLE INCLÁN 38	1.110.425	1.141.769
A CORUÑA	AVDA FERNANDEZ LATORRE 124	287.374	366.790
ALBACETE	PASEO LIBERTAD 13	80.835	322.022
BARCELONA	PASEO BONANOVA 54	304.241	1.717.212
CÁDIZ	EDIFICIO JEREZ 74. CALLE COMANDANTE PAZ VARELA	151.518	190.449
CIUDAD REAL	CALLE CARLOS VAZQUEZ 7	522.925	622.526
COIMBRA	RUA MIGUEL TORGA 180	106.165	106.300
CÓRDOBA	PLAZA COLÓN, 15	683.735	951.840
GERONA	TRAVESIA DE LA CREU 6	45.689	136.597
GRANADA	AVDA CONSTITUCIÓN 20	280.691	280.593
HUESCA	PLAZA UNIDAD NACIONAL 6	29.725	141.268
LEÓN	CALLE RAMÓN Y CAJAL 27	179.278	237.672
LISBOA	AVDA JOAO XXI 70A IZDA	796.660	964.870
MADRID	CALLE CLAUDIO COELLO, 91	3.540.793	3.646.170
MADRID	CALLE ZURBANO 76	3.386.403	5.240.110
MADRID	CALLE ORENSE 24-26	1.123.045	1.304.829
MADRID	CALLE VILLANUEVA 11	8.118.869	17.409.827
MADRID	CALLE DON RAMÓN DE LA CRUZ 94	160.637	7.714.286
MADRID	CALLE VILLANUEVA 24	2.680.543	4.792.769
MADRID (COLLADO VILLALBA)	CALLE REAL 61	1.375.801	1.583.170
OPORTO	CALLE JULIO DINIS 374	251.375	285.967
ORENSE	CALLE JUAN XXIII 21	919.556	990.502
OVIEDO	CALLE MATEMÁTICO PEDRAYES 15-17	103.780	356.640
PALENCIA	PLAZA PIO XII 3	71.624	181.705
PALENCIA	CALLE DON SANCHO 4	283.095	282.421
SALAMANCA	PLAZA DEL ÁNGEL 5	2.944.000	2.944.000
SANTIAGO DE COMPOSTELA	CALLE HÓRREO 11	1.075.730	1.131.420
SAN SEBASTIAN	CALLE AUTONOMÍA 3	358.672	423.953
SANTANDER	TRAVESIA VALDERRAMA 4	82.114	236.074
SEVILLA	CALLE GASPAR ALONSO 10	156.744	264.311
TENERIFE	PLAZA WEYLER 8	1.186.597	1.290.640
VALENCIA	CALLE CRONISTA CARRERES 7	287.534	711.421
ZAMORA	CALLE DEL RIEGO 19	56.747	180.113
TOTAL		32.742.921	58.150.236

Los valoradores de la Sociedad incluyen incertidumbres asociadas a la pandemia COVID-19. Por consiguiente, hay que considerar un mayor grado de precaución a la hora de evaluar la valoración. Esto representa una incertidumbre de valoración significativa en relación con las inversiones inmobiliarias. Según el valorador, su opinión se deberá contextualizar en base a la "incertidumbre en la valoración" de acuerdo con VPS3 y VPGA10 recogidas en el RICS Red Book Global.

Basándose en las simulaciones realizadas de estas valoraciones, el impacto recalculado en el valor razonable de los inmuebles en cartera a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 de una variación del 1% en la tasa de descuento, produciría:



003076610

CLASE 8.ª

A 31 de diciembre de 2021:

En euros	Tasa de descuento	
Hipótesis	1%	-1%
Variación en valor razonable	(2.078.430)	3.006.932

A 31 de diciembre de 2020:

En euros	Tasa de descuento	
Hipótesis	1%	-1%
Variación en valor razonable	(1.270.866)	1.565.587

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

c) Seguros

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

d) Ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias

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

	31/12/2021	31/12/2020
Ingresos por rentas	1.728.069	1.901.488
Ingresos por gastos repercutidos	44.699	63.914
Gastos operativos	(818.038)	(810.742)
Total	954.730	1.154.660

A 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, 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 2021:

Concepto	Cobros mínimos nominales
Hasta un año	1.519.832
Entre uno y cinco años	1.085.269
Más de cinco años	185.993
Total	2.791.094



003076611

CLASE 8.ª

Año 2020:

Concepto	Cobros mínimos nominales
Hasta un año	877.436
Entre uno y cinco años	1.612.323
Más de cinco años	706.045
Total	3.195.804

La Sociedad no tiene al cierre del ejercicio 2021 ni del ejercicio 2020 obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de las inversiones inmobiliarias.

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

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por el Consejo de Administración de la Sociedad que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros. El Consejo proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, e inversión del exceso de liquidez.

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 2021, la Sociedad mantiene varios préstamos cuyos vencimientos se sitúan a largo plazo con un tipo de interés fijo y una póliza de crédito con tipo de interés variable referenciado al Euribor, por lo que, a tal fecha, la exposición de la Sociedad a este riesgo está abierta, al igual que sucedía en 2020.

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 2021 y a 31 de diciembre de 2020 se muestra en la Nota 8.



003076612

CLASE 8.ª

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

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

	31/12/2021	31/12/2020
Deudas con entidades de crédito a corto plazo (Nota 11)	(575.598)	(568.919)
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 10)	147.408	316.113
Posición neta de tesorería	(428.190)	(252.806)
Dividendos a distribuir (Nota 3)	(194.984)	(211.719)
Líneas de crédito no dispuestas (Nota 11)	2.529.840	2.600.529
Total reservas de liquidez	1.906.666	2.136.004

d) Riesgo en la diversificación del negocio

En lo que a concentración de riesgo por cliente se refiere, la Sociedad presenta la siguiente situación al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020.

A 31 de diciembre de 2021:

Número de clientes	Número oficinas ocupadas	% superficie ocupada	% rentas facturadas
2 (*)	15	53,96%	50,37%
22	23	46,04%	49,63%
24	38	100,00%	100,00%

(*) Uno de estos clientes es PSN Asesoramiento y Gestión del Riesgo, una empresa del Grupo PSN que ocupa 14 oficinas con un porcentaje de renta facturada del 17,12% y de superficie ocupada del 24,18%.

A 31 de diciembre de 2020:

Número de clientes	Número oficinas ocupadas	% superficie ocupada	% rentas facturadas
2 (*)	17	55,51%	49,21%
23	24	44,49%	50,79%
25	41	100,00%	100,00%

(*) Uno de estos clientes es PSN Asesoramiento y Gestión del Riesgo, una empresa del Grupo PSN que ocupa 16 oficinas con un porcentaje de renta facturada del 19,15% y de superficie ocupada del 27,33%.

Este riesgo queda mitigado en gran parte mediante los amplios plazos de preaviso fijados para el desistimiento en los contratos y adicionalmente, la mayor parte de los contratos contemplan una penalización relevante en caso de desistimiento anticipado por parte del arrendatario.

7.2 Gestión del capital



CLASE 8.ª



003076613

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 2021 y a 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no posee instrumentos financieros valorados a valor razonable de nivel 2 y 3, salvo las inversiones inmobiliarias detalladas en la nota 6 que se encuentran en el nivel 3.

(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 los activos financieros y de los pasivos financieros señalados en la norma de registro y valoración relativa a los instrumentos financieros, de los distintos instrumentos financieros en cada una de ellas incluidos, agrupados por tipologías, informando de la variación respecto al ejercicio anterior.



003076614

CLASE 8.ª

ACTIVOS FINANCIEROS	Deudores empresas del grupo	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Ejercicio 2021			
No corriente:			
Activos financieros a coste amortizado	-	890.144	890.144
Corriente:			
Activos financieros a coste amortizado	-	275.515	275.515
Total a 31 de diciembre 2021	-	1.165.659	1.165.659
Ejercicio 2020			
No corriente:			
Activos financieros a coste amortizado	-	753.431	753.431
Corriente:			
Activos financieros a coste amortizado	25	297.075	297.100
Total a 31 de diciembre 2020	25	1.050.506	1.050.531

PASIVOS FINANCIEROS	Deudas con entidades de crédito	Deudas con empresas del grupo	Débitos y partidas a pagar	TOTAL
Ejercicio 2021				
No corriente:				
Pasivos financieros a coste amortizado	6.875.573	3.471.202	324.650	10.671.425
Corriente:				
Pasivos financieros a coste amortizado	575.598	22.126	38.585	636.309
Total a 31 de diciembre 2021	7.451.171	3.493.328	363.235	11.307.734
Ejercicio 2020				
No corriente:				
Pasivos financieros a coste amortizado	7.436.878	3.415.855	312.416	11.165.149
Corriente:				
Pasivos financieros a coste amortizado	568.919	225.359	46.723	841.001
Total 31 de diciembre de 2020	8.005.797	3.641.214	359.139	12.006.150



003076615

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 2021:

ACTIVOS FINANCIEROS	2022	2023	2024	2025	Años posteriores	Total
- Fianzas entregadas y pagos anticipados	-	4.100	13.176	-	215.269	232.545
- Créditos a empresas del grupo	-	-	-	-	-	-
- Clientes por ventas y prestación de servicios	275.515	258.925	258.925	80.824	58.925	933.114
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	275.515	263.025	272.101	80.824	274.194	1.165.659

A 31 de diciembre de 2020:

ACTIVOS FINANCIEROS	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
- Fianzas entregadas y pagos anticipados	-	9.000	4.100	13.176	250.926	277.202
- Créditos a empresas del grupo	25	-	-	-	-	25
- Clientes por ventas y prestación de servicios	297.075	100.000	100.000	100.000	176.229	773.304
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	297.100	109.000	104.100	113.176	427.155	1.050.531

El epígrafe "Fianzas entregadas y pagos anticipados" a 31 de diciembre de 2021 se compone de las fianzas entregadas a organismos públicos por valor de 232.545 euros (31 de diciembre de 2020; 277.202 euros).

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

A 31 de diciembre de 2021:

PASIVOS FINANCIEROS	2022	2023	2024	2025	Años posteriores	Total
- Deudas con entidades de crédito	575.598	581.327	587.157	593.090	5.113.999	7.451.171
- Deudas con empresas del grupo	22.126	-	3.471.202	-	-	3.493.328
- Pasivos financieros a coste amortizado	38.585	4.100	14.640	-	305.910	363.235
TOTAL PASIVOS FINANCIEROS	636.309	584.427	4.072.999	593.090	5.419.909	11.307.734



003076616

CLASE 8.^a

Al 31 de diciembre de 2020:

PASIVOS FINANCIEROS	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
- Deudas con entidades de crédito	568.919	574.531	2.063.858	586.052	4.212.437	8.005.797
- Deudas con empresas del grupo	225.359	-	-	3.415.855	-	3.641.214
- Pasivos financieros a coste amortizado	46.723	10.000	4.100	14.640	283.676	359.139
TOTAL PASIVOS FINANCIEROS	841.001	584.531	2.067.958	4.016.547	4.496.113	12.006.150

(9) DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		
Clientes por alquileres	275.515	297.075
Clientes empresas del grupo (Nota 15)	-	25
Otros créditos con las Administraciones Públicas	34.572	373.426
TOTAL	310.087	670.526

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 2021 Hacienda Pública ha devuelto el importe de las retenciones por arrendamiento de 2019.

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

Durante los ejercicios 2021 y 2020 se han llegado a acuerdos con algunos clientes para diferir el pago de las rentas (ver nota 8).

(10) EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Tesorería	147.408	316.113
TOTAL	147.408	316.113

Las cuentas corrientes no están remuneradas.



CLASE 8.ª



003076617

A 31 de diciembre de 2021 debido a su cotización en el BME Growth del total de tesorería, 51.326 euros se encuentran restringidos conforme al contrato firmado con el proveedor de liquidez de la Sociedad (2020: 42.016 euros).

(11) PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
No corriente:		
Deudas con entidades de crédito (a)	6.875.573	7.436.878
Otros pasivos financieros (b)	324.650	312.416
Deudas con empresas del grupo (c)	3.471.202	3.415.855
Total No corriente	10.671.425	11.165.149
Corriente:		
Deudas con entidades de crédito (a)	575.598	568.919
Deudas con empresas del grupo (c)	16.217	223.537
Proveedores	11.074	12.253
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (nota 15)	5.909	1.822
Acreedores varios	27.511	34.470
Total Corriente	636.309	841.001
TOTAL	11.307.734	12.006.150

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

(a) Deudas con entidades de crédito

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

A 31 de diciembre de 2021 el importe de la deuda con entidades de crédito, descrita anteriormente, valorada a coste amortizado es de 7.451.171 euros, sin que haya intereses devengados y no pagados a tal fecha (8.005.797 euros en 2020).

En fecha de 16 de junio de 2020, se suscribió una línea de crédito ICO con Bankinter, S.A. por importe de 1.500.000 euros con un plazo de vigencia de 3 años desde la fecha formalización, con un interés del Euribor anual más 140 puntos básicos del saldo dispuesto y una comisión de no disponibilidad trimestral de 10 puntos básicos, y de la que a 31 de diciembre de 2020 se había dispuesto por importe de 1.483.616 euros.

En fecha de 17 de junio de 2021, dicha línea de crédito se ha novado por tres años adicionales (2026) con igual importe que el comunicado mediante Información Relevante, y un tipo de interés del 1,88% sobre el saldo dispuesto y un 0,84% sobre el saldo medio no dispuesto anual. A 31 de diciembre de 2021 se ha dispuesto por importe de 1.498.958 euros.

En el periodo 2021, la Sociedad ha reconocido 129.707 euros en la cuenta de pérdidas y ganancias en concepto intereses devengados asociados a los préstamos descritos anteriormente (144.265 euros en 2020).



003076618

CLASE 8.ª

La posición a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 de las deudas con entidades de crédito es la siguiente:

Año 2021:

ENTIDAD	DEUDA A CORTO PLAZO	DEUDA A LARGO PLAZO	TOTAL
BANCO SABADELL	263.205	3.007.151	3.270.356
BANCO SANTANDER	250.833	1.993.820	2.244.653
ABANCA CORPORACIÓN	61.560	375.644	437.204
BANKINTER	-	1.498.958	1.498.958
TOTAL	575.598	6.875.573	7.451.171

Año 2020:

ENTIDAD	DEUDA A CORTO PLAZO	DEUDA A LARGO PLAZO	TOTAL
BANCO SABADELL	258.642	3.270.356	3.528.998
BANCO SANTANDER	250.833	2.244.653	2.495.486
ABANCA CORPORACIÓN	59.444	438.253	497.697
BANKINTER	-	1.483.616	1.483.616
TOTAL	568.919	7.436.878	8.005.797

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

(b) Otros pasivos financieros

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

(c) Deudas con empresas del grupo

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

A 31 de diciembre de 2021 de esta línea de crédito, se había dispuesto 3.471.202 euros (3.415.855 a 31 de diciembre de 2020).

Adicionalmente a esta cantidad, el importe registrado en este epígrafe se corresponde con la deuda que tiene PSN Mutua con la Sociedad por la tributación conjunta del grupo de IVA que asciende a 16.217 euros (15.752 euros a 31 de diciembre de 2020).

En el periodo 2021 ha devengado intereses por importe de 56.982 euros (47.793 euros en el ejercicio 2020).

(12) FONDOS PROPIOS**Capital escriturado**

Después de varios procesos de reducción y ampliación de capital de la Sociedad, el mismo se encuentra



CLASE 8.º



003076619

representado por 1.979.469 acciones nominativas de 6,01 euros de valor nominal cada una de ellas totalmente suscritas y desembolsadas con iguales derechos políticos y económicos (ver nota 1).

Prima de emisión

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

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 2021, la reserva legal asciende a 164.185 euros (112.910 euros en 2020).

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 (actualmente BME Growth)

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 2021 la Sociedad mantiene 29.629 acciones propias por importe de 407.086 euros (30.294 acciones por importe de 419.674 euros en 2020).

Otras aportaciones de socios

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

Dividendos

En fecha de 14 de junio de 2021 la Junta General de Accionistas acordó la distribución de dividendos con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 por importe bruto de 0,108619416 euros por acción el cual fue pagado en fecha de 24 de junio de 2021 y comunicándose como Otra Información Relevante en fecha de 16 de junio de 2021.

Asimismo, el Consejo de Administración en fecha de 28 de octubre de 2021 acordó la distribución de dividendos a cuenta del ejercicio 2021 a favor de los accionistas por importe bruto de 0,08 €/acción el cual fue pagado en fecha de 11 de noviembre de 2021 y publicado como Otra Información Relevante el 29 de octubre de 2021.

El reparto de dichos dividendos se efectuó a través de los medios que la "Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U." (IBERCLEAR) pone a disposición



CLASE 8.ª



003076620

de las entidades participantes siendo la entidad designada como entidad agente de pago el Banco de Sabadell, S.A.

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 en 2021 y 2020 se expone a continuación:

Año 2021:

	Euros
Estado provisional formulado para la distribución de un dividendo extraordinario a cuenta	
Beneficio bruto obtenido desde el 1 de enero de 2021 hasta 30 de junio de 2021	176.218
(Pérdidas procedentes de ejercicios anteriores)	-
(Dotaciones obligatorias a reserva legal - 10%)	(17.622)
Importe máximo de posible distribución	158.596
Dividendo bruto a cuenta del resultado de 2021 propuesto (nota 3)	155.934
Situación de tesorería	500.436
(Pasivos exigibles)	(106.358)
Activos realizables	256.473
Liquidez antes del reparto de dividendo extraordinario	650.551
Dividendo bruto a cuenta del resultado de 2021 propuesto (nota 3)	(155.934)
Excedente	494.617

Año 2020:

	Euros
Estado provisional formulado para la distribución de un dividendo extraordinario a cuenta	
Beneficio bruto obtenido desde el 1 de enero de 2020 hasta 30 de junio de 2020	251.037
(Pérdidas procedentes de ejercicios anteriores)	-
(Dotaciones obligatorias a reserva legal - 10%)	(25.104)
Importe máximo de posible distribución	225.933
Dividendo bruto a cuenta del resultado de 2020 propuesto (nota 3)	224.119
Situación de tesorería	405.983
(Pasivos exigibles)	(102.012)
Activos realizables	792.624
Liquidez antes del reparto de dividendo extraordinario	1.096.595
Dividendo bruto a cuenta del resultado de 2020 propuesto (nota 3)	(224.119)
Excedente	872.476



003076621

CLASE 8.ª**(13) SITUACIÓN FISCAL**

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2021 y 2020 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de dicho ejercicio fue como sigue.

Ejercicio 2021:

2021	ESPAÑA					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	416.948	-	416.948	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	(14.530)	(14.530)	-	-	-
Diferencias permanentes						
Liberalidades	295	-	295	-	-	-
Ajuste rentas positivas establecimiento permanente	-	(23.036)	(23.036)	-	-	-
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	-	(11)	(11)	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	417.243	(37.577)	379.666	-	-	-

Se realiza un ajuste negativo permanente correspondiente a las rentas positivas obtenidas por el establecimiento permanente de Portugal. Dicho ajuste asciende a 23.036 euros.

2021	PORTUGAL		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	-	52.680
Gastos deducibles	-	-	(2.369)
Base imponible (resultado fiscal)	-	-	50.311

Ejercicio 2020:

2020	ESPAÑA					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	539.314	-	539.314	-	-	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes						
Liberalidades	2.409	-	2.409	-	-	-
Ajuste rentas positivas establecimiento permanente	-	(53.910)	(53.910)	-	-	-
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	-	(11)	(11)	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	541.723	(53.921)	487.802	-	-	-



003076622

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 53.910 euros.

2020	PORTUGAL		
	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	-	53.910
Gastos deducibles	-	-	(2.369)
Base imponible (resultado fiscal)	-	-	51.541

Impuesto sobre Sociedades

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, desde el 22 de diciembre de 2017 con efectos retroactivos desde el ejercicio fiscal iniciado el 1 de enero de 2017, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%.

La Ley de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, Ley 11/2021 de 9 de julio, en su disposición final segunda, instaura un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trata de rentas acogidas al período de reinversión regulado en el artículo 6.1.b) de la Ley 11/2009. En el ejercicio 2021 se ha registrado por este concepto un total de 1.952 euros.

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 2021 ascienden a 625.038 euros y tiene el siguiente desglose:

Ejercicio	Bases Imponibles Negativas Pendientes de compensar a 31.12.2021
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



003076623

CLASE 8.ª

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 2021 asciende a 52.680 euros con una cuota a ingresar de 12.578 euros.

Durante el 2021 no se han registrado ajustes de impuestos de sociedades de ejercicios anteriores, habiéndose registrado en 2020 un importe de 13.679 euros por este concepto.

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 es:

Activos fiscales

	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Hacienda Pública deudora por IGIC	-	46
Hacienda Pública deudora por Impuesto de Sociedades	34.572	373.380
Total	34.572	373.426

Pasivos fiscales

	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	3.983	5.279
Hacienda Pública acreedora por IGIC	648	625
Hacienda Pública acreedora por IVA	15.105	-
Hacienda Pública acreedora por Impuesto de Sociedades	257	-
Total	19.993	5.904

(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 2021 y a 31 de diciembre de 2020, que se corresponde en su totalidad con los ingresos derivados de los contratos de alquiler de las inversiones inmobiliarias:

	31/12/2021	31/12/2020
Ingresos por rentas	1.728.069	1.901.488
Ingresos por gastos repercutidos	44.699	63.914
TOTAL	1.772.768	1.965.402



003076624

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 2021 y a 31 de diciembre de 2020 es:

	31/12/2021	31/12/2020
Reparación y conservación	218.058	233.680
Servicios profesionales independientes	280.725	284.625
Primas de seguros	25.715	25.531
Suministros	31.644	28.213
Tributos	223.208	225.303
Otros gastos	14.540	13.390
Deterioro operaciones comerciales	24.148	-
TOTAL	818.038	810.742

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 25.540 y 26.885 euros en 2021 y 2020 respectivamente y a la prestación de servicios por parte de la entidad del Grupo PS Sercon por importe de 145.100 y 145.119 euros en 2021 y 2020 respectivamente por servicios diversos (administrativos, jurídicos, 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 2021 ni a 31 de diciembre de 2020.

(15) OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

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

Ejercicio 2021 (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	(56.982)	22.142	302.281	(145.100)	122.341
Arrendamientos - PSN Gestión Arrendador	-	22.142	302.281	-	324.423
Intereses préstamo	(56.982)	-	-	-	(56.982)
Servicios recibidos	-	-	-	(145.100)	(145.100)
Balance (neto)	(3.476.688)	(423)	-	-	(3.477.111)
Saldo Acreedor	(3.476.688)	(423)	-	-	(3.477.111)
Servicios recibidos	-	-	-	-	-
Pago gastos suministros	(5.486)	(423)	-	-	(5.909)
Préstamo	(3.471.202)	-	-	-	(3.471.202)
Saldo deudor	-	-	-	-	-
Servicios prestados	-	-	-	-	-
Consolidación Fiscal (Tributación Grupo IVA)	(16.217)	-	-	-	(16.217)



CLASE 8.ª



003076625

Ejercicio 2020 (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	(4.280)	40.909	368.169	(145.119)	259.679
Arrendamientos - PSN Gestión Arrendador	43.513	40.909	368.169	-	452.591
Intereses préstamo	(47.793)	-	-	-	(47.793)
Servicios recibidos	-	-	-	(145.119)	(145.119)
Balance (neto)	(3.641.191)	-	25	(23)	(3.641.189)
Saldo Acreedor	(3.625.439)	-	-	(23)	(3.625.462)
Servicios recibidos	-	-	-	(23)	(23)
Pago gastos suministros	(1.799)	-	-	-	(1.799)
Préstamo	(3.623.640)	-	-	-	(3.623.640)
Saldo deudor	-	-	25	-	25
Servicios prestados	-	-	25	-	25
Consolidación Fiscal (Tributación Grupo IVA)	(15.752)	-	-	-	(15.752)

La naturaleza de las principales operaciones con empresas del Grupo PSN a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

A.- PSN MUTUA

Partidas de balance

En fecha de 10 de julio de 2018, la Sociedad suscribió un contrato de préstamo mercantil con Previsión Sanitaria Nacional, PSN, Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija por importe de 200.000 euros en virtud del cual se comprometió a reembolsárselo en un periodo de tres años. Este préstamo ha generado unos intereses en el periodo 2021 de 1.635 euros (3.149 euros en el ejercicio 2020). El mismo ha sido cancelado a fecha de 12 de julio de 2021.

Adicionalmente, tal como se refiere en el apartado c) de la Nota 11 de los presente Estados Intermedios, el 11 de marzo de 2020 la Sociedad novó el contrato de línea de crédito del 31 de enero de 2019 con Previsión Sanitaria Nacional, PSN, Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija. La referida línea de crédito asciende a la cantidad de 6.000.000 euros y tiene vigencia hasta el 31 de diciembre de 2024. Esta línea de crédito devenga un interés del Euribor anual más 130 puntos básicos del saldo dispuesto y una comisión de no disponibilidad trimestral de 10 puntos básicos.

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

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

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

Servicios recibidos

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

- Servicios de gestión de inmuebles.
- Servicios de asesoría legal y fiscal.
- Servicios de contabilidad.



003076626

CLASE 8.ª

- Servicios de Call Center.
- Servicios de protección de datos.
- Servicios derivados por la incorporación en el BME Growth: tareas relacionadas con el cumplimiento por la Sociedad de las obligaciones periódicas y puntuales conforme a la normativa del BME Growth-SOCIMI, con la función de cumplimiento normativo, y con el cumplimiento de las obligaciones con el Asesor Registrado.

C.- PSN Educación y Futuro, S.A.

Arrendamientos

Hace referencia al contrato de alquiler por arrendamiento del Inmueble de A Coruña sito en la calle Valle Inclán. No obstante, lo anterior, se ha procedido a resolver dicho contrato en fecha de 15 de julio de 2021 dado el cese total y definitivo de la actividad de la escuela infantil de PSN Educación y Futuro en La Coruña.

En la partida de "Pago gastos suministros" se incluyen los pagos que ha efectuado PSN Educación y Futuro correspondientes a consumos del inmueble una vez finalizado el contrato de alquiler.

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

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 2021 por Ernst & Young, S.L. (EY) por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 20.000 euros (2020: 20.600 euros percibidos por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.). En 2021 se han devengado honorarios por otros servicios de verificación por importe de 5.600 euros (2020: 6.200 euros, percibidos por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.).

Asimismo, en los ejercicios 2021 y 2020 no se devengaron honorarios por otras sociedades de la red Ernst & Young, 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, actualizables anualmente con el IPC.

Asimismo, el Consejero Delegado tiene suscrito, con fecha 6 de noviembre de 2017, un contrato de prestación de servicios con la Sociedad, tal como establece el artículo 23 de los Estatutos Sociales, en



003076627

CLASE 8.ª

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 2021 por los miembros del Consejo de Administración en este ejercicio ha ascendido a 10.150 euros (2020: 10.201 euros). Durante los ejercicios 2021 y 2020 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 2021 y 2020.

Asimismo, al 31 de diciembre 2021 y al 31 de diciembre de 2020, 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, tanto a 31 de diciembre de 2021 como a 31 de diciembre de 2020 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.



CLASE 8.ª



003076628

(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 2021 y 2020:

	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	1	2
Ratio de operaciones pagadas	1	2
Ratio de operaciones pendientes de pago	5	9
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	806.334	1.168.760
Total pagos pendientes	15.922	30.481

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

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

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

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

No es de aplicación.

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

- Reserva Legal por 164.185 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.



003076629

CLASE 8.ª

Año 2021:

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 2020	24/06/2021	211.718	-
Dividendo a cuenta resultado del ejercicio 2021	11/11/2021	155.934	-

Año 2020:

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 2019	09/07/2020	245.572	-
Dividendo a cuenta resultado del ejercicio 2020	29/10/2020	224.119	-

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.

Año 2021:

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 2020	14/06/2021	211.718	-
Dividendo a cuenta resultado del ejercicio 2021	28/10/2021	224.119	-

Año 2020:

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 2019	30/06/2020	245.572	-
Dividendo a cuenta resultado del ejercicio 2020	21/10/2020	224.119	-



003076630

CLASE 8.ª

- 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.



003076631

CLASE 8.ª

A 31 de diciembre de 2021 los activos afectos a las actividades inmobiliarias suponen un 96,00% (año 2020: 94,94%) del total del valor del activo.

Por otra parte, el porcentaje de ingresos de alquiler a terceros asciende al 90,38% en el ejercicio 2021 (año 2020: 86,53%).

Para el cálculo de este ratio se ha tenido en consideración la consulta V3437-15 a la Secretaría 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 íntegro 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".

- 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 2021 ni a 31 de diciembre de 2020.

(22) HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

En fecha 1 de febrero de 2022 se han suscrito los siguientes contratos de arrendamiento para los siguientes inmuebles de los que es titular la Sociedad:

1. Planta baja del inmueble sito en calle Villanueva 11 de Madrid
2. Azotea del inmueble sito en Salamanca, plaza del Ángel nº 5.

Hemos evaluado el potencial impacto del conflicto armado en Ucrania ocasionado por la invasión de Rusia iniciada con fecha de 24 de febrero de 2022 y no hemos identificado exposiciones directas o



CLASE 8.ª

UNION EUROPEA

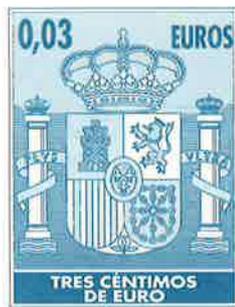


003076632

indirectas significativas por lo que consideramos que el conflicto no tendrá un impacto significativo en la situación financiera de la Sociedad, más allá de las consecuencias que el alargamiento del conflicto y la batería de sanciones comunicadas desde distintos países y organizaciones, puedan tener en la situación económica global y por extensión en la de España, en los mercados de valores o de materias primas, todo ello sin perjuicio del agravamiento o extensión de la situación.



CLASE 8.ª



003076633

PREVISIÓN SANITARIA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2021

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

1.1. Estrategia

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

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

El ejercicio 2021, destacamos las medidas de apoyo a los arrendatarios que solicitaron aplazamiento de deuda en el ejercicio precedente propiciado por la pandemia derivada del Covid-19, así como amortización de deuda acelerada de uno de ellos, lo que pone de manifiesto el fuerte compromiso y vínculo entre arrendador y arrendatario.

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

En cuanto a la política de dividendos, se continua con la estrategia definida, habiéndose abonado dos dividendos dentro del periodo, tanto el segundo dividendo correspondiente al resultado del ejercicio 2020 como el dividendo a cuenta derivado de los resultados del primer semestre de 2021.

1.2. Inversiones

Durante los ejercicios 2021 y 2020 no se ha procedido a la adquisición de ningún inmueble.

1.3. Estructura financiera

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

A 31 de diciembre de 2021, la deuda con entidades de crédito a largo plazo asciende a 6.875.573 euros, frente a los 7.436.878 euros del ejercicio 2020, contando con efectivo por importe de 147.408 euros.



CLASE 8.^a



003076634

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 1.772.768 euros en 2021 (2020: 1.965.402 euros) con un resultado de explotación de 594.713 euros (2020: 731.372 euros) y con un resultado del ejercicio después de impuestos positivo de 402.418 euros (2020: 512.750 euros).

En el segundo semestre se han alquilado inmuebles que quedaron sin arrendador en 2020, lo que no se ve reflejado por efecto de la temporalidad en los presentes estados financieros, pero que presuponen que los resultados del 2022 serán significativamente superiores a los actuales.

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 2021 la Sociedad tiene deuda financiera por importe de 7.451.171 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.



CLASE 8.ª



003076635

c) Riesgo de liquidez

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

d) Riesgo en la diversificación del negocio

En lo que a concentración de riesgo por cliente se refiere, la Sociedad presenta la siguiente situación al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020.

4. ENTORNO ECONÓMICO

En el ejercicio 2021, la coyuntura de tipos de interés ha seguido permitiendo 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.

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 activó dichos protocolos definidos en su política.

No obstante, y debido al alargamiento de la crisis económica derivada de la pandemia, la entidad seguirá apoyando en la medida de sus posibilidades las diferentes propuestas que se pongan de manifiesto por aquellos arrendatarios que lo solicitaran, siempre pensando en la estabilidad a largo plazo.

5. HECHOS SIGNIFICATIVOS POSTERIORES AL CIERRE

En fecha 1 de febrero de 2022 se han suscrito los siguientes contratos de arrendamiento para los siguientes inmuebles de los que es titular la Sociedad:

1. Planta baja del inmueble sito en calle Villanueva 11 de Madrid
2. Azotea del inmueble sito en Salamanca, plaza del Ángel nº 5.

Hemos evaluado el potencial impacto del conflicto armado en Ucrania ocasionado por la invasión de Rusia iniciada con fecha de 24 de febrero de 2022 y no hemos identificado exposiciones directas o indirectas significativas por lo que consideramos que el conflicto no tendrá un impacto significativo en la situación financiera de la Sociedad, más allá de las consecuencias que el alargamiento del conflicto y la batería de sanciones comunicadas desde distintos países y organizaciones, puedan tener en la situación económica global y por extensión en la de España, en los mercados de valores o de materias primas, todo ello sin perjuicio del agravamiento o extensión de la situación.



003076636

CLASE 8.ª**6. INFORMACIÓN I+D+i**

La Sociedad no ha desarrollado durante el ejercicio 2021 ni durante 2020 ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

7. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

Los parámetros bursátiles del 2021 y su evolución se muestran en los siguientes datos:

- Cotización al inicio 2021 (€/acción): 16,10
- Cotización al cierre 2021 (€/acción): 17,00
- Variación de cotización (%): 5,59%
- Capitalización bursátil al cierre 2021: 33,65 (Millones €).
- Cotización máxima del periodo: 17 euros por acción.
- Cotización mínima del periodo: 16 euros por acción.

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tiene 29.629 acciones propias, correspondientes al 1,50% 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 2021 son las siguientes:

Accionista	Nº acciones	Nominal €	% capital
PSN MUTUA	1.808.860	10.871.249	91,38%
Resto accionistas	140.980	847.290	7,12%
Autocartera	29.629	178.070	1,50%
Total	1.979.469	11.896.609	100,00%



003076637

CLASE 8.ª**9. POLÍTICA DE DIVIDENDOS**

El régimen especial aplicable a las SOCIMIs obliga a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas al menos el 80% de los beneficios que ha obtenido en el ejercicio. El objetivo de la compañía, tal y como viene reflejado en el Documento de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, es retribuir a los inversores vía dividendos. Fruto de ello, la Sociedad ha distribuido los siguientes dividendos en el ejercicio 2021:

Importes en euros	Fecha de distribución	Fecha de pago
Dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2020	14/06/2021	24/06/2021
Dividendo a cuenta resultado del ejercicio 2021	28/10/2021	11/11/2021

10. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL

La Sociedad no ha tenido personal durante el ejercicio 2021 ni durante el ejercicio 2020.

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 2021 y 2020:

	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	1	2
Ratio de operaciones pagadas	1	2
Ratio de operaciones pendientes de pago	4	9
Total pagos realizados	Importe (euros)	Importe (euros)
	806.334	1.168.760
Total pagos pendientes	15.922	30.481

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.



CLASE 8.ª



003076638

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 2021 la Sociedad mantiene 29.629 acciones propias por importe de 407.086 euros (30.294 acciones por importe de 419.705 euros en 2020).

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.



CLASE 8.º



003076639

PREVISIÓN SANITARIA NACIONAL GESTIÓN SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



D. Miguel José Carrero López
Presidente



D. Esteban Ímaz Buenechea
Secretario



Dña. Carmen Rodríguez Menéndez
Vicepresidenta



D. Miguel Triola Fort
Consejero