Madrid, a 10 de abril de 2025

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, ISC Fresh Water Investment SOCIMI, S.A. (en adelante, la "**Sociedad**" o "**ISC**") pone en conocimiento del mercado la siguiente

- Informe de auditoría independiente de las Cuentas Anuales de la Sociedad.
- Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2024 e Informe de Gestión del ejercicio 2024.
- Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la información financiera de la Sociedad.

La Sociedad ha revisado el informe de la estructura organizativa y sistema de control interno existente y ha realizado unos ajustes menores para adaptarlo a su situación actual.

La información anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (http://www.iscfreshwater.com/).

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity, se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

D. Diego Armero Montes
ISC Fresh Water Investments SOCIMI, S.A.

ISC Fresh Water Investment SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2024 e
informe de gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

Deloitte Auditores, S.L.
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
Torre Picasso
28020 Madrid
España

Tel: +34 915 14 50 00
www.deloitte.es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de ISC Fresh Water Investment SOCIMI, S.A.:

Opinión

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

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 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 estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

Desde el ejercicio 2014, la Sociedad está sujeta a la regulación relativa a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y le aplica un tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades del 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas de relativa complejidad, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos.

El cumplimiento del régimen SOCIMI representa uno de los aspectos relevantes de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros, así como en los rendimientos de los accionistas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido el adecuado entendimiento de los controles que mantiene la Sociedad para asegurar el cumplimiento de las obligaciones que le permiten mantener el régimen fiscal aplicable a las SOCIMI.

Asimismo, hemos obtenido de la dirección de la Sociedad los análisis realizados sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como su documentación soporte y hemos involucrado a expertos internos del área fiscal que han colaborado en el análisis de la razonabilidad de la información obtenida, así como de la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Por otra parte, hemos evaluado que los desgloses de información facilitados en la memoria de las cuentas anuales adjuntas, en relación con este aspecto, resultan adecuados a los requeridos por la normativa aplicable.

Valoración de Inversiones Inmobiliarias	
Descripción	**Procedimientos aplicados en la auditoría**
La Sociedad gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento, la cual valora a coste de adquisición, registrando en su caso los deterioros necesarios si su valor de mercado fuera inferior. La Sociedad periódicamente utiliza un tercero ajeno a la entidad como experto para determinar el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias. Dicho experto tiene experiencia sustancial en los mercados en los cuales opera la Sociedad y utiliza metodología y estándar de valoración ampliamente usados en el mercado. La valoración de las inversiones inmobiliarias representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa tanto por parte de la dirección de la Sociedad como por parte del experto independiente que involucra para su cálculo.	Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención del informe de valoración del experto contratado por la entidad para la valoración de sus inversiones inmobiliarias, evaluando la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. También hemos analizado y concluido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración, sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada y hemos evaluado los aspectos con mayor impacto en la valoración. Por otra parte, hemos evaluado que los desgloses de información facilitados en la memoria de las cuentas anuales adjuntas, en relación con este aspecto, resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con 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.

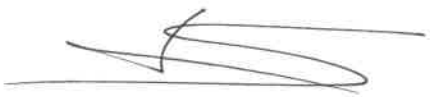
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

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.

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en las dos páginas siguientes es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE AUDITORES, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Daniel Carrasco Pérez
Inscrito en el R.O.A.C. nº 17.491

10 de abril de 2025

DELOITTE
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/00971
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de 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.

ISC Fresh Water Investment SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 e Informe de Gestión

ISC FRESH WATER INVESTMENT, SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2024	31/12/2023	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVO NO CORRIENTE		**168.675.023**	**176.863.719**	**PATRIMONIO NETO**		**39.385.520**	**36.568.694**
Inversiones inmobiliarias	**Nota 5**	**149.700.806**	**157.026.722**	***FONDOS PROPIOS-***	**Nota 10**		
Terrenos		73.706.254	73.706.254	**Capital**		**7.497.003**	**7.497.003**
Construcciones		75.994.552	83.320.468	Capital escriturado		7.497.003	7.497.003
Inversiones empresas Grupo	**Nota 7.1 y 14.1**	**16.174.440**	**17.037.220**	**Prima de emisión**		**54.251.034**	**54.251.034**
Upstream Loan		16.174.440	17.037.220	**Reservas**		**1.410.956**	**1.410.956**
Inversiones financieras a largo plazo	**Nota 7.2**	**2.799.777**	**2.799.777**	Otras reservas		1.410.956	1.410.956
Otros activos financieros		2.799.777	2.799.777	**Resultados de ejercicios anteriores**		**(32.344.814)**	**(32.344.814)**
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		(32.344.814)	(32.344.814)
				Aportaciones de socios		**1.000.000**	**1.000.000**
				Resultado del ejercicio		**11.032.295**	**8.194.995**
				AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-			
				Operaciones de cobertura	**Nota 9**	**(3.460.954)**	**(3.440.480)**
ACTIVO CORRIENTE		**8.513.764**	**8.366.116**				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**-**	**12.409**	**PASIVO NO CORRIENTE**		**127.389.337**	**135.199.863**
Deudores varios		-	12.409	**Deudas a largo plazo**	**Nota 11.1**	**127.389.337**	**135.199.863**
				Deudas con entidades de crédito		115.305.456	122.636.456
				Derivados		3.460.954	3.440.480
Inversiones en empresas de grupo a corto plazo	**Nota 7.1 y 14.1**	**1.431.310**	**1.460.101**	Otros pasivos financieros		8.622.927	9.122.927
Prestamo empresas de grupo		862.780	862.780				
Intereses empresas de grupo		568.530	597.321	**PASIVO CORRIENTE**		**10.413.930**	**13.461.278**
Inversiones financieras a corto plazo		**1.107**	**164.640**	**Deudas a corto plazo**		**9.687.565**	**12.952.365**
Otros activos financieros		1.107	164.640	Deudas con entidades de crédito	**Nota 11.2**	9.181.309	9.524.237
				Otros pasivos financieros		506.256	3.428.128
				Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**726.365**	**508.913**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**Nota 8**	**7.081.347**	**6.728.966**	Acreedores varios		653.038	422.733
Otras Cuentas Bancarias		7.081.347	6.728.966	Otras deudas con las Administraciones Públicas	**Nota 12.1**	73.327	86.180
TOTAL ACTIVO		**177.188.787**	**185.229.835**	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**		**177.188.787**	**185.229.835**

Las notas 1 a 17 forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2024

ISC FRESH WATER INVESTMENT, SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2024

(En euros)

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	**Notas 5 y 13.1**	**26.422.655**	**25.408.816**
Ventas		25.653.990	24.644.573
Prestación de servicios		768.665	764.243
Otros gastos de explotación	**Nota 5**	**(1.248.100)**	**(1.753.703)**
Servicios exteriores	**Nota 13.2**	(479.435)	(477.165)
Tributos		(768.665)	(1.167.931)
Pérdidas, deterioros y var. Provisiones		-	(108.607)
Amortización del inmovilizado	**Nota 5**	**(7.325.916)**	**(7.325.916)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**17.848.639**	**16.329.197**
Ingresos financieros	**Nota 13.3**	**1.640.403**	**1.530.935**
De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.640.403	1.530.935
- De Empresas del grupo		1.227.642	936.631
- De terceros		412.761	594.304
Gastos financieros	**Nota 13.3**	**(8.476.774)**	**(9.680.212)**
Por deudas con terceros		(8.476.774)	(9.680.212)
Pérdida venta acciones propias		**20.027**	**15.075**
RESULTADO FINANCIERO		**(6.816.344)**	**(8.134.202)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**11.032.295**	**8.194.995**
Impuestos sobre beneficios	**Nota 12.2**	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		**11.032.295**	**8.194.995**

Las notas 1 a 17 forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2024

ISC FRESH WATER INVESTMENT, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2024
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Euros)

	Notas	Ejercicio 31/12/2024	Ejercicio 31/12/2023
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		**11.032.295**	**8.194.995**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo		(419.827)	(3.662.509)
- Efecto impositivo		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		**-419.827**	**(3.662.509)**
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por cobertura de flujos de efectivo	**Nota 13.3**	399.353	245.609
- Efecto impositivo		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		**399.353**	**245.609**
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		**11.011.821**	**4.778.096**

Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria forman parte del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2024

ISC FRESH WATER INVESTMENT, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2024

(En euros)

	Capital	Prima de asunción	Reservas	Otras aportaciones de socios	Dividendo	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022	**7.497.003**	**54.251.034**	**1.410.956**	**1.000.000**	**-**	**(34.820.268)**	**12.377.276**	**-**	**41.692.420**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	8.194.995	(3.416.900)	4.778.095
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	9.901.821	2.475.455	(12.377.276)	-	-
- Aplicación del resultado del ejercicio 2022	-	-	-	-	(9.901.821)	-	-	-	(9.901.821)
- Dividendo a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023	**7.497.003**	**54.251.034**	**1.410.956**	**1.000.000**	**-**	**(32.344.813)**	**8.194.995**	**(3.416.900)**	**36.568.694**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	11.032.295	(20.474)	11.011.821
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	8.194.995	-	(8.194.995)	-	-
- Aplicación del resultado del ejercicio 2023	-	-	-	-	(8.194.995)	-	-	-	(8.194.995)
- Dividendo a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2024	**7.497.003**	**54.251.034**	**1.410.956**	**1.000.000**	**-**	**(32.344.813)**	**11.032.295**	**(3.437.374)**	**39.385.520**

Las notas 1 a 17 forman parte del estado de cambios del patrimonio a 31 de diciembre de 2024

ISC FRESH WATER INVESTMENT, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024

(Euros)

	Notas	Ejercicio 31/12/2024	Ejercicio 31/12/2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		**18.260.164**	**15.162.213**
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**11.032.295**	**8.194.995**
Ajustes al resultado:		**14.142.260**	**15.460.118**
- Amortización del inmovilizado	**Nota 5**	7.325.916	7.325.916
- Ingresos financieros	**Nota 13.3**	(1.640.403)	(1.530.935)
- Gastos financieros	**Nota 13.3**	8.476.774	9.680.212
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(20.027)	(15.075)
Cambios en el capital corriente		**229.861**	**(386.189)**
- Deudores y otras cuentas a cobrar		12.409	(164.535)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		217.452	(221.654)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(7.144.252)**	**(8.116.712)**
- Pagos de intereses		(8.813.446)	(9.680.212)
- Cobros de intereses		1.669.194	1.563.501
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		**1.046.340**	**5.386.486**
Cobros por desinversiones		**1.046.340**	**5.386.486**
- Empresas del grupo y asociadas		1.026.313	5.385.486
- Otros activos		20.027	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		**(18.954.123)**	**(26.663.300)**
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**(10.759.128)**	**(15.761.479)**
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(10.759.128)	(15.761.479)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		**(8.194.995)**	**(9.901.821)**
- Dividendos		(8.194.995)	(9.901.821)
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		**352.381**	**(5.126.601)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		6.728.966	1.603.365
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		7.081.347	6.728.966

Las Notas 1 a 17 descritas en la memoria forman parte del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2024

ISC Fresh Water Investment Socimi, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

1. Actividad de la Empresa

ISC Fresh Water Investment Socimi, S.A. (en adelante la Sociedad), fue constituida en Madrid con fecha 13 de junio de 2007, bajo la denominación de Advantage River Investment, S.L., modificando su denominación social a ISC Fresh Water Investment S.L. por decisión de socio único del 6 de julio de 2007 elevada a público el 11 de julio de 2007 por el notario de Madrid Don Federico Paradero del Bosque. Por acuerdo de socio único de 30 de junio de 2014, se realizó la transformación a Sociedad Anónima con elevación a público el 2 de septiembre de 2014. El cambio de denominación a la actual se acordó el 3 de noviembre de 2014, elevándose a público el 27 de noviembre del mismo año.

Con fecha 29 de diciembre de 2017 se elevó a público el acuerdo del Consejo de Administración de 27 de diciembre de 2017 por el que se traslada el domicilio de la sociedad a la calle Serrano 41, 4ª planta de Madrid. El cambio de domicilio quedó inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 19 de enero de 2018 Tomo 32.053, Folio 182, Hoja M-4389992.

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos es:

1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

2. 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 aquellas 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.

3. 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 a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012, reguladora de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

4. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

5. Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

ISC Fresh Water Investment SOCIMI, S.A. tiene como actividad principal la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta o para venta directa (locales comerciales, naves industriales, centros logísticos, producto residencial).

ISC Fresh Water Investment SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. El artículo 3 establece los requisitos para este tipo de Sociedades, a saber.

1. Las SOCIMI deberán 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 la mencionada Ley.

   El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento 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 procedentes de dichas participaciones.

   Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

3. 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.

   El plazo se computará:

   a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

   b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

   En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

4. El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros.

5. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

Con fecha 29 de septiembre de 2014, la Sociedad comunicó a las autoridades fiscales la opción de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

El 15 de julio de 2016, la Sociedad se incorporó y por tanto inició su cotización en el mercado alternativo bursátil, quedando por lo tanto cumplido el último requisito de los establecidos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Como consecuencia de lo anterior, la Sociedad perdió su condición de unipersonalidad.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por el Consejo de Administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007,y sus modificaciones posteriores.

c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.

d) Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2023 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 28 de junio de 2024.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración ha formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración 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 de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 4.2 y 4.4)
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 4.1)
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4.4)
- La gestión del riesgo financiero (véase Nota 7.3)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2024, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.5 Comparación de la información

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2024 y 2023 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

2.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.7 Corrección de errores

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

2.8 Cambios en criterios contables

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

2.9 Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2023 fondo de maniobra negativo por 1.900.166 euros, como consecuencia fundamentalmente del vencimiento a corto plazo de parte de las deudas con entidades de crédito. Los Administradores de la Sociedad estiman que el cobro de las rentas de alquiler será suficiente para hacer frente a los pasivos a corto plazo

3. Aplicación del resultado

La Sociedad ha obtenido un beneficio en el ejercicio 2024 de 11.032.295 euros. La propuesta de aplicación de los resultados del ejercicio 2024 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad, pendiente de la aprobación de la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

A Dividendos	11.032.295 euros

En los últimos 5 ejercicios la Sociedad ha distribuido los siguientes dividendos:

	Euros				
	2023	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Dividendos distribuidos	8.194.995	9.901.821	8.898.921	8.640.291	8.073.473

El Consejo de Administración estima que la propuesta de aplicación del resultado será aprobada por los accionistas.

Normas de distribución del resultado aplicables a SOCIMI

Según lo establecido por la normativa en vigor, las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Por otro lado, tal y como indica la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las Sociedad deberá distribuir como dividendos:

- El 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.

- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

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

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance adjunto recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.2.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen las inversiones inmobiliarias se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando un porcentaje de amortización anual del 4%, dado que estima la vida útil media de sus activos en 25 años.

4.2 Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

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

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

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

4.3 Arrendamientos

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

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no mantiene arrendamientos financieros.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan (véase Nota 6).

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

4.4 Instrumentos financieros

4.4.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

a. Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas

especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

i) Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y

ii) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Deterioro

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un *"test de deterioro"* para los activos financieros que no están registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el importe recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros.

Fianzas entregadas

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos no resulta significativa a los efectos de preparación de estos estados financieros. Conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos, la Sociedad está sometida al régimen de concierto de depósito con algunas Comunidades Autónomas. Según este régimen, la Sociedad viene obligada a depositar un 90% de las fianzas obtenidas de sus arrendatarios en determinadas Instituciones Oficiales. De esta forma, se clasifican en el pasivo a largo plazo del balance adjunto aquellas fianzas recibidas de los arrendatarios y en el activo a largo plazo del balance aquellas depositadas en las Instituciones Oficiales de dichas Comunidades Autónomas.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

4.4.2 Pasivos financieros

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías de valoración:

a. Pasivos financieros a coste amortizado: son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Estos pasivos se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Los activos y pasivos se presentan separadamente en el balance y únicamente se presentan por su importe neto cuando la sociedad tiene el derecho exigible a compensar los importes reconocidos y, además, tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

4.4.3 Instrumentos financieros derivados

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones la Sociedad contrata instrumentos financieros de cobertura.

Para que estos instrumentos financieros puedan calificarse como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad verifica inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura.

La Sociedad aplica coberturas de flujos de efectivo. En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo período en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulados correspondientes al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto y se imputa a resultados en la vida residual del elemento que cubría. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura o ésta se cancela, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

4.5 Impuesto sobre Beneficios

Régimen general

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

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del

impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

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

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

Régimen SOCIMI

Con fecha 9 de septiembre de 2014, y con efectos a partir del 1 de enero de 2014 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su Accionista Único, en dicha fecha, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26.1 de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad 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%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuó durante los ejercicios 2015 y 2016 en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI. Tal y como se menciona en la Nota 1, con fecha 15 de julio de 2016 la Sociedad inició su cotización en el mercado alternativo bursátil, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 11/20009 del régimen SOCIMI.

4.6 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario recibido o, en su caso, por el valor razonable de la contraprestación recibida, o que se espera recibir, y que salvo evidencia en contrario será el precio acordado deducido cualquier descuento, impuestos y los intereses incorporados al nominal de los créditos. Se incluirá en la valoración de los ingresos la mejor estimación de la contraprestación variable cuando no se considera altamente probable su reversión

El reconocimiento de los ingresos se produce cuando (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo. En cualquier caso, los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

La actividad principal de la Sociedad es la adquisición y arrendamiento de inmuebles. Los ingresos ordinarios de la Sociedad provienen del arrendamiento a terceros de estas inversiones inmobiliarias.

Los ingresos ordinarios derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de cierre cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad. Los ingresos por arrendamientos de la Sociedad son reconocidos de forma mensual de acuerdo a las condiciones y cantidades pactadas en los diferentes contratos con los arrendatarios. Estos ingresos sólo son reconocidos cuando pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados del arrendamiento.

En el caso de prestaciones de servicios cuyo resultado final no puede ser estimado con fiabilidad, los ingresos sólo se reconocen hasta el límite de los gastos reconocidos que son recuperables.

4.7 Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales distingue entre:

a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.

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 adjuntas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales sino que se informa sobre los mismos sobre los mismos en las notas de la memoria

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

4.8 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son 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 medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

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

4.9 Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

4.10 Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que, con carácter general, se considera de un año; también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año, y, en general, todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

4.11 Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, que se prepara de acuerdo con el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las alteraciones en su valor de las inversiones a corto plazo de gran liquidez.

- Actividades de explotación: Actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

- Actividades de inversión: Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

- Actividades de financiación: Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2024 y 2023, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido la siguiente (en euros):

Ejercicio 2024

	Saldo a 01/01/2024	Adiciones o Dotaciones	Saldo a 31/12/2024

Coste:			
Inversiones en terrenos	73.706.254	-	73.706.254
Inversiones en construcciones	183.507.754	-	183.507.754
Total coste	**257.214.008**	**-**	**257.214.008**
Amortizaciones:			
Inversiones en construcciones	(100.187.286)	(7.325.916)	(107.513.202)
Total Amortización acumulada	**(100.187.286)**	**(7.325.916)**	**(107.513.202)**
Deterioros			**-**
Total inversiones inmobiliarias	**157.026.722**	**(7.325.916)**	**149.700.806**

Ejercicio 2023

	Saldo a 01/01/2023	Adiciones o Dotaciones	Saldo a 31/12/2023
Coste:			
Inversiones en terrenos	73.706.254	-	73.706.254
Inversiones en construcciones	183.507.754	-	183.507.754
Total coste	**257.214.008**	**-**	**257.214.008**
Amortizaciones:			
Inversiones en construcciones	(92.861.370)	(7.325.916)	(100.187.286)
Total Amortización acumulada	**(92.861.370)**	**(7.325.916)**	**(100.187.286)**
Deterioros	-	-	-
Total inversiones inmobiliarias	**164.352.638**	**(7.325.916)**	**157.026.722**

Con fecha 30 de abril de 2010, la Sociedad adquirió al Banco Sabadell un paquete de inmuebles que incluía 378 oficinas bancarias y 159 plazas de aparcamiento, por un precio total, incluyendo los costes asociados a la transacción, de 412.206.728 euros, constituyéndose, mediante un acto sucesivo, un arrendamiento a favor del vendedor (sale & lease back) por un periodo mínimo de 25 años ampliable por 10 años. Existe una opción de compra que podrá ejercitarse al final del contrato y al valor de mercado de los activos en esa fecha determinado por valoradores independientes. La transacción se realizó al valor razonable de los activos trasmitidos, en base a la tasación en esa fecha del experto independiente no vinculado, CB Richard Ellis.

La Sociedad procedió a realizar el reparto del coste por epígrafe contable, de acuerdo con los valores asignados por el experto independiente que ejecutó la tasación de los mismos en la fecha de adquisición.

A partir de la fecha de adquisición, la Sociedad enajenó 165 inmuebles y 30 plazas de aparcamiento, de tal manera que al paquete de inmuebles actual contempla 213 propiedades y 129 plazas de aparcamiento. Durante los ejercicios 2024 y 2023 la Sociedad no ha enajenado ningún elemento de la cartera de inversiones.

El método aplicable por la Sociedad como la mejor aproximación para la valoración de la cartera de inmuebles ha sido la estimación de indicios de deterioro realizadas por la Dirección de la Sociedad. Esta estimación calculada a partir de la actualización de las tasaciones realizadas por CB Richard Ellis a 31 de diciembre de 2024 asciende a 309.347.000 euros (316.838.000 euros en el ejercicio anterior), motivo por el cual no se ha registrado ningún deterioro.

La tasación ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS)

publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de los inmuebles arrendados de la Sociedad ha sido fundamentalmente por descuento de flujos de caja, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal de diez años y un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad ("net initial yield") estimada. Los inmuebles se valoraron de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio. De acuerdo con la valoración obtenida, la rentabilidad media inicial es de 8,08% ("net initial yield").

Los Administradores de la Sociedad consideran que dada la holgura existente entre la valoración realizada por CB Richard Ellis (309.347.000) y la registrada en los Estados Financieros (149.700.806 euros), no es necesario un deterioro del inmovilizado.

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 no existían elementos totalmente amortizados.

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 existían restricciones en cuanto a la realización de nuevas inversiones inmobiliarias, salvo que las mismas se correspondan con inversiones para sustituir a las enajenadas o tengan relación con la gestión de las propiedades en cartera de la Sociedad.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al 31 de diciembre de 2024, el Consejo de Administración de la Sociedad estima que no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Los inmuebles incluidos en este epígrafe corresponden a inmuebles ubicados por toda la geografía española, cuya distribución, al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	Ejercicio 2024		Ejercicio 2023	
	Oficinas comerciales	**Plazas de parking**	**Oficinas comerciales**	**Plazas de parking**
Cádiz	1	-	1	-
Málaga	15	1	15	1
Córdoba	1	2	1	2
Huelva	1	-	1	-
Sevilla	4	-	4	-
Resto de Andalucía	1	-	1	-
Andalucía	**23**	**3**	**23**	**3**
Aragón	**2**	**-**	**2**	**-**
Canarias	**8**	**1**	**8**	**1**
Cantabria	**1**	**-**	**1**	**-**

Castilla La Mancha	**1**	**-**	**1**	**-**
León	1	-	1	-
Resto de Castilla y León	2	-	2	-
Castilla y León	**3**	**-**	**3**	**-**
Barcelona	83	84	83	84
Gerona	9	5	9	5
Lérida	3	-	3	-
Tarragona	4	5	4	5
Cataluña	**99**	**94**	**99**	**94**
Alicante	12	4	12	4
Castellón	3	-	3	-
Valencia	7	11	7	11
Comunidad Valenciana	**22**	**15**	**22**	**15**
Galicia	**4**	**-**	**4**	**-**
Madrid	**24**	**9**	**24**	**9**
Murcia	**5**	**-**	**5**	**-**
País Vasco	**7**	**-**	**7**	**-**
Principado de Asturias	**14**	**7**	**14**	**7**
Total inmuebles	**213**	**129**	**213**	**129**

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

En cuanto al uso de dichas inversiones (superficie bruta alquilable), se distribuye, al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, de la siguiente manera:

	Metros Cuadrados	
	31/12/2024	**31/12/2023**
Oficinas	76.820	76.820
Aparcamientos	104	104
Total	**76.924**	**76.924**

Al 31 de diciembre de 2024, el 90,61% de las oficinas y plazas de aparcamiento se encuentran ocupadas.

Estos inmuebles constituyen la garantía hipotecaria de la financiación descrita en la Nota 11.

Los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 25.653.990 euros (véase Nota 13.1) en el ejercicio 2024 (24.644.573 euros en 2023), y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 1.248.100 (1.645.096 euros en 2023),.

6. Arrendamientos

La Sociedad tiene contratadas con el arrendatario de sus inmuebles las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en euros):

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	2024	2023
Menos de un año	25.653.990	24.644.573
Entre uno y cinco años	102.615.960	98.578.292
Más de cinco años	134.683.448	154.028.581
Total	**262.953.398**	**277.251.446**

Como se señala en la Nota 5, el único contrato de arrendamiento operativo que mantiene la Sociedad, en su posición de arrendador, a 31 de diciembre de 2024 es el referente a 213 oficinas y 129 plazas de aparcamiento con el Banco de Sabadell. Dicho contrato tiene un periodo obligatorio de 25 años, a partir de abril de 2010, ampliable en 10 años más a instancia de las partes.

Los gastos de comunidad, así como el impuesto sobre bienes inmuebles, son asumidos por el arrendatario, quien, adicionalmente, se encarga de contratar y gestionar los servicios asociados a los inmuebles objeto de alquiler.

Durante los ejercicios 2024 y 2023 no se han producido cobros por cuotas contingentes.

7. Inversiones financieras (largo y corto plazo)

7.1 Inversiones empresas del grupo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones en empresas del grupo" al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente (en euros):

Categorias/Clases	Inversiones empresas del grupo	
	Creditos, Derivados, otros	
	31/12/2024	31/12/2023
Préstamo empresas grupo a largo plazo	16.174.440	17.037.220
Préstamo empresas grupo a corto plazo	862.780	862.780
Int a cobrar empresas grupo a corto plazo	568.530	597.321
	17.605.750	**18.497.321**

El importe de estas cuentas se corresponde con el préstamo concedido por la Sociedad al accionista mayoritario (Branch Management, S.A.P.I. de C.V) con fecha 27 de abril de 2017 de un importe de 32.000.000 euros.

El préstamo devengaba unos intereses a un tipo del 2.8% anual y tenía un periodo de carencia de amortización de principal y pago de intereses hasta el 30 de junio de 2019..

Con fecha 10 de julio de 2023, la sociedad ha firmó la novación del contrato de crédito, con el fin de modificar las condiciones del mismo. El nuevo importe de préstamo ascendió a 17.900.000 euros, devengando intereses a un tipo fijo del 7% anual y vencimiento el 10 de julio de 2029.

7.2 Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente (en euros):

Categorías \ Clases	Instrumentos financieros a largo plazo	
	Créditos, Derivados y Otros	
	31/12/24	31/12/2023
Activos financieros a coste amortizado	2.799.777	2.799.777
Total	**2.799.777**	**2.799.777**

El importe de esta cuenta se corresponde con el depósito realizado ante organismos oficiales de las cantidades entregadas como fianzas por parte del arrendatario de los inmuebles pertenecientes a la Sociedad (véase Nota5).

7.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La Sociedad tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad.

a) Riesgo de crédito: El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible, principalmente a deudas por arrendamientos. En el único contrato de arrendamiento que posee la Sociedad se contempla el pago por anticipado de las rentas por lo que el riesgo no es significativo. Adicionalmente, la Sociedad mantiene su tesorería en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

   Dado que la Sociedad mantiene un único cliente considera que el riesgo de crédito es bajo dadas las calificaciones crediticias del mismo.

b) Riesgo de liquidez: Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance.

   La Sociedad estima que con los ingresos obtenidos de los activos arrendados y la capacidad de generación de efectivo a partir de estos alquileres permitirán la adecuada gestión del fondo de maniobra a lo largo de los próximos 12 meses. Por otro lado, la calidad de las inversiones inmobiliarias y el adecuado ratio de endeudamiento sobre el valor de mercado de sus activos permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el medio plazo.

c) Riesgo de tipo de interés: Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

   La Sociedad utiliza operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

   Dependiendo de las estimaciones de la Sociedad y de los objetivos de la estructura de la deuda, se realizan operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos. En la Nota 9, se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés de la Sociedad (importes, vencimientos, valor de mercado, etc.).

Al haber sido designados como cobertura contable, y ser altamente efectivas tanto prospectiva como retrospectivamente, la variación de valor razonable de estos derivados se registraría íntegramente en Patrimonio Neto, neto del efecto fiscal.

d) Riesgo fiscal: Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad se acogió al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

8. Tesorería

Para hacer frente a las obligaciones de pago, la Sociedad posee la tesorería que asciende a 7.081.347 euros a 31 de diciembre de 2024 (7.728.966 a 31 de diciembre de 2023).

9. Instrumentos financieros derivados

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir el riesgo de tipo de interés de ciertos préstamos contratados con entidades bancarias referenciados a tipo de interés variable, los cuales fueron formalizados con fecha 5 de julio de 2023 por importe nominal de 102.750.000 euros, un tipo fijo del 3,2965% y duración de 5 años. Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés, la Sociedad utiliza un modelo propio de valoración de IRS, utilizando como inputs las curvas de mercado de Euribor swaps a largo plazo, para la determinación del valor razonable de las estructuras de derivados de tipo de interés.

Ejercicio 2024

	Clasificación	Tipo	Importe Contratado (Euros)	Vencimiento (1)	Valor Razonable (Nota 11)
IRS tipo fijo 3,2965%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	59.488.803	05/07/2028	2.139.393
IRS tipo fijo 3,2965%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	13.997.366	05/07/2028	509.074
IRS tipo fijo 3,2965%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	8.398.419	05/07/2028	304.484
IRS tipo fijo 3,2965%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	13.997.366	05/07/2028	508.003
Total			**95.881.954**		**3.460.954**

(1) Cancelable anticipadamente de forma simétrica a la cancelación del préstamo cubierto.

Ejercicio 2023

	Clasificación	Tipo	Importe Contratado (Euros)	Vencimiento (1)	Valor Razonable (Nota 11)
IRS tipo fijo 3,2965%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	63.750.000	05/07/2028	2.133.137
IRS tipo fijo 3,2965%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	15.000.000	05/07/2028	499.910
IRS tipo fijo 3,2965%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	9.000.000	05/07/2028	299.030
IRS tipo fijo 3,2965%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	15.000.000	05/07/2028	508.403
Total			**102.750.000**		**3.440.480**

(1) Cancelable anticipadamente de forma simétrica a la cancelación del préstamo cubierto.

La Sociedad ha optado por la contabilización de coberturas que permite el Plan General Contable (véase Nota 4.4.3), designando adecuadamente las Relaciones de Cobertura en las que estos IRS son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por la Sociedad, neutralizando, de este modo, las variaciones de flujos por pagos de interés fijando el tipo a pagar por la misma. Dichas Relaciones de Cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. En consecuencia, la Sociedad ha procedido a registrar en Patrimonio Neto, a 31 de diciembre de 2024, un importe de 3.460.954 euros, respectivamente, correspondientes al valor razonable de los derivados que cumplen estos requisitos, sin efecto impositivo al tributar la Sociedad bajo el Régimen SOCIMI.

Según se indica en la Nota 4.4.3, se han ajustado las técnicas de valoración que la Sociedad aplica para la obtención del valor razonable de sus derivados para incorporar el ajuste de riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como el de la contraparte en el valor razonable de los derivados.

10. Patrimonio neto y fondos propios

10.1 Capital social

A 31 de diciembre de 2024 el Capital social de la Sociedad ascendía a 7.497.003 euros, representado por 7.497.003 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad estaba participada al 98,79% por la Sociedad Branch Management S.A.P.I, de C.V.

10.2 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario SOCIMI la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrán exceder del 20% del capital social. Los estatutos de la sociedad no pueden establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta a la anterior.

Al 31 de diciembre de 2024 la reserva legal de la Sociedad se encuentra totalmente constituida.

10.3 Prima de emisión

A 1 de enero de 2015, la Sociedad tenía una reserva por prima de emisión por un importe total de 80.051.034 euros. Esta prima de emisión trae causa de las sucesivas ampliaciones de capital social de la Sociedad inscritas en el Registro Mercantil con fecha 21 de mayo de 2010 y el 6 de noviembre de 2013; que fueron desembolsadas íntegramente por el Accionista Único.

Previa verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos por la LSC, bien el Accionista Único bien la Junta General de Accionistas acordó en las siguientes fechas la distribución de distintas cantidades con cargo a prima de emisión, por un total acumulado de 25.800.000 euros.

- 18 de febrero de 2015 5.000.000 euros
- 10 de julio de 2015 4.000.000 euros

• 8 de noviembre de 2015	1.800.000 euros
• 5 de junio de 2017	15.000.000 euros
TOTAL	**25.800.000 euros**

10.4 Otras aportaciones de socios

Con fecha 28 de junio de 2016, el Accionista mayoritario Branch Management S.A.P.I. de C.V, con la finalidad de dotar a la Sociedad de fondos suficientes para poder atender el pago de diversas obligaciones exigibles en el corto plazo, acordó realizar una aportación a los fondos propios de 1.000.000 euros.

10.5 Limitaciones para la distribución de dividendos

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario SOCIMI.

10.6 Dividendos

El 28 de junio de 2024, los Accionistas de la compañía procedieron a aprobar la propuesta de aplicación del resultado y aplicación de distribución de dividendo del ejercicio 2023 por un total de 8.194.995 euros, por ello el 3 de julio se procede a realizar el pago parcial de dividendos por importe de 3.000.000 euros y con fecha 17 de julio se realiza otro pago parcial por el importe pendiente 5.194.995 euros.

10.7 Difusión de las acciones

De acuerdo con la normativa del BME Growth, la Sociedad tiene que contar con accionistas que ostenten la titularidad de acciones con un porcentaje inferior al 5% del capital social y posean un número de acciones que, como mínimo, corresponda con cualquiera de las magnitudes siguientes:

- Un valor estimado de mercado de dos millones de euros.
- 25% de las acciones emitidas por la sociedad.

En el cómputo anterior se incluirán las acciones puestas a disposición del proveedor de liquidez, cuya difusión ya se ha producido en el plazo de un año desde que las acciones iniciaron la cotización.

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad cumple con este requerimiento.

11. Deudas Largo y Corto Plazo

11.1 Pasivos financieros a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente (en euros):

A 31 de diciembre de 2024

	Pasivos financieros a largo plazo

Categorías \ Clases	Deudas con Entidades de Crédito	Derivados y Otros	Total
Pasivo Financiero a coste amortizado	115.305.456	8.622.927	123.928.383
Derivados (Nota 9)	-	3.460.954	3.460.954
Total	**115.305.456**	**12.083.881**	**127.389.337**

A 31 de diciembre de 2023

Categorías \ Clases	Pasivos financieros a largo plazo		
	Deudas con Entidades de Crédito	Derivados y Otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado	122.636.456	9.122.927	131.759.383
Derivados (Nota 8)	-	3.440.480	3.440.480
Total	**122.636.456**	**12.563.407**	**135.199.863**

El detalle, por vencimientos, de las partidas que forman parte del epígrafe "Deudas a largo y corto plazo" es el siguiente (en euros):

	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028 y posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	7.325.916	7.022.950	7.022.950	101.259.555	122.631.372
Otros pasivos financieros	500.000	500.000	500.000	7.622.927	9.122.927
Total	**7.825.916**	**7.522.950**	**7.522.950**	**108.882.482**	**131.754.299**

La Sociedad firmó dos préstamos sindicados durante el ejercicio 2010 para financiar la adquisición de la cartera de inmuebles realizada en el mismo ejercicio (véase Nota 5). Ambos préstamos sindicados tenían una duración inicial de 8 años a contar desde la fecha de contratación 30 de abril de 2010 y en los mismos se estableció como garantía hipotecaria el conjunto de inmuebles de los que es propietaria la Sociedad.

Con fecha 22 de octubre 2013 la Sociedad procedió a la amortización anticipada del capital vivo de uno de estos dos préstamos y adicionalmente, el 9 de diciembre de 2014 se realizó una novación del préstamo vivo a esa fecha, mediante la cual se incrementó el importe de 148.714 miles de euros a 166.000 miles de euros, se mejoraron las condiciones de tipos de interés y se designó Banco Santander como banco agente, entre otros cambios.

Posteriormente, el 3 de marzo de 2017 se ha incrementado el principal del préstamo en 68.940 miles de euros hasta la cifra de 220.000 miles de euros, modificando también la composición del sindicato de bancos y mejorando las condiciones financieras del mismo. El Banco Santander continúa como banco agente.

El 5 de julio de 2023 la Sociedad ha refinanciado el préstamo hasta un importe principal de 137 millones de euros modificando también la composición del sindicato de bancos y mejorando las condiciones financieras del mismo, siendo el BBVA el nuevo banco agente y la fecha de finalización el 5 de julio de 2029.

El importe pendiente al 31 de diciembre de 2024 corresponde a la cantidad dispuesta del préstamo sindicado el cual se presenta neto de los costes de formalización de deudas, las cuales minoran la deuda y son amortizados en el mismo periodo que los préstamos que los han generado. El importe que la Sociedad tiene pendiente de amortizar a 31 de diciembre de 2024 correspondientes a los costes de formalización de la nueva refinanciación asciende a 5.211.233 euros, que, de acuerdo con la normativa contable, han de considerarse costes directamente atribuibles a la formalización del crédito y que serán imputados al resultado siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

El tipo de interés del citado préstamo sindicado se corresponde al Euribor más un margen del 2,40%. Los intereses devengados durante el ejercicio 2024 han ascendido a 8.122.197 euros (7.328.547 euros en el ejercicio 2023), y se encuentran registrados dentro del epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros" (véase Nota 13.3).

El préstamo sindicado incluye cláusulas de vencimiento anticipado o cambios en las condiciones del préstamo en caso de incumplimiento de determinados ratios financieros, todos ellos relacionados con las cuentas de la Sociedad, que en opinión de los miembros del Consejo de Administración a 31 de diciembre de 2024 se cumplen íntegramente.

El importe registrado en el epígrafe "Otros pasivos financieros" corresponde a las fianzas recibidas por parte del arrendatario para garantizar el buen estado de los inmuebles al término del contrato de arrendamiento. Del total de dicho importe, una parte, la correspondiente a dos meses de renta, ha sido depositada en el Organismo Público correspondiente véase Nota 7. El resto del importe hasta el total se corresponde con la garantía adicional para el pago de Renta, entregada por el Arrendatario, Banco de Sabadell, de acuerdo con lo provisto en el artículo 36.5 de la LAU y que a 31 de diciembre de 2024 asciende a 6.323.150 euros y que debía ser devuelta en los siguientes plazos

- 2.000.000 euros a partir del segundo trimestre de 2024 en 16 pagos trimestrales de 125.000 euros cada uno.

- 4.698.152 euros a partir del segundo trimestre de 2033 en 8 pagos trimestrales de 587.269 euros.

Todas las cantidades anteriores devengan un interés anual del 1,8% iniciándose el devengo en la fecha de la restitución de garantía adicional inmediatamente anterior. En el caso del primer pago realizado el 15 de enero de 2024, el devengo de intereses se iniciaba en la fecha el 3 de marzo de 2017, fecha en que se produce el pago del 50% de la garantía adicional pendiente según la modificación del contrato con el Banco de Sabadell de fecha 1 de marzo de 2017 que contempla la modificación en las condiciones de restitución de la garantía adicional que hasta la fecha estaba fijada el 30 de abril de 2018. A 31 de diciembre de 2024, el importe que la Sociedad devolverá en enero de 2025 en concepto de intereses asciende a un total de 6.256 euros.

El importe referente a los derivados se corresponde con el valor razonable de los derivados contratados por la Sociedad para cubrir la exposición al tipo de interés variable derivado de los préstamos contratados para financiar los activos que posee la Sociedad (véase Nota 9).

11.2 Pasivos financieros a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente (en euros):

A 31 de diciembre de 2024

Categorías \ Clases	Pasivos financieros a corto plazo		
	Deudas con Entidades de Crédito	Derivados y otros	Total
Débitos y partidas a pagar	9.181.309	-	9.181.309
Otros pasivos financieros (garantia adicional)	-	506.256	506.256
Total	**9.181.309**	**506.256**	**9.687.565**

A 31 de diciembre de 2023

Categorías \ Clases	Pasivos financieros a corto plazo		
	Deudas con Entidades de Crédito	Derivados y Otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado	9.524.237	-	9.524.237
Otros pasivos financieros (garantia adicional)	-	3.428.128	3.428.128
Total	**9.524.237**	**3.428.128**	**12.952.365**

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 el importe referente a las deudas con entidades de crédito se corresponde con los intereses pendientes de pago de los préstamos contratados por la Sociedad, así como la cuantía del principal a amortizar en los siguientes 12 meses.

Detallar que los intereses que quedarían por pagar a 31 de diciembre de 2024 ascenderían a un total de 1.841.985 euros (2.198.321 euros a 31 de diciembre de 2023).

El importe registrado en el epígrafe "Otros pasivos financieros" se corresponde con la garantía adicional para el pago de Renta, entregada por el Arrendatario, Banco de Sabadell y que deberá ser devuelta en el ejercicio 2025, así como los intereses devengados por este concepto cuyo importe a 31 de diciembre de 2024 asciende a 6.256 euros.

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad registra en el epígrafe "Acreedores varios" un saldo con acreedores por la prestación de servicios por importe de 653.038 euros (422.733 euros a 31 de diciembre de 2023).

11.3 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de

5 de julio modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2024 Dias	2023 Dias
Periodo Medio de pago a Proveedores	10	7
Ratio Operaciones Pagadas	9	7
Ratio Operaciones Pendientes Pago	40	5
	Importe	**Importe**
Total Pagos Realizados	557.980	990.077
Total Pagos Pendientes	19.506	21.991

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluido en la partida "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación, excluyendo facturas pendientes de recibir.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación. Dicho "Periodo medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de los pagos pendientes y en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerados por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago diferencia entre los días naturales trascurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el pago material de operación y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago, corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendientes de pago diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el día de cierre de las cuentas anuales y en el denominador, el importe total de los pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2023 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días.

A continuación, se detalla el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido.

	2024	2023
Volumen monetario	492.443	881.607
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	*88,25%*	*89,04%*
Número de facturas	367	80
Porcentaje sobre el total de facturas	*98,92%*	*97,56%*

12. Administraciones Públicas y situación fiscal

12.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	31/12/2024	31/12/2023
Hacienda Pública acreedora por IVA/IGIC	56.231	69.004
Hacienda Pública acreedora por Retenciones	-	16
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	17.097	17.161
Total	**73.327**	**86.180**

12.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Resultado contable antes de impuestos	**11.032.295**	**8.194.995**
Base imponible fiscal	**11.032.295**	**8.194.995**
Cuota íntegra: 0% (Nota 4.5)	-	-
Cuenta a pagar / Gasto por Impuesto sobre Sociedades	**11.032.295**	**8.194.995**

La totalidad de las rentas de los ejercicios 2024 y 2023 cumplen los requisitos para estar bajo el régimen de SOCIMI por lo que el tipo impositivo es 0%.

12.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2024, la Sociedad tiene abiertos a inspección los últimos

cuatro ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación. El Consejo de Administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros.

12.4. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012.

La información requerida por la normativa en vigor se incluye dentro de los Anexos adjuntos a esta memoria de la que forma parte.

13. Ingresos y gastos

13.1 Importe neto de la cifra de negocios

En este epígrafe la sociedad registra el ingreso derivado de las rentas percibidas por el arrendamiento de los activos inmobiliarios descritos en la Nota 5, así como otros ingresos correspondientes a la prestación de servicios a su principal y único arrendatario.

El total del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2023 y 2022 se desglosa por actividad de la siguiente forma:

	2024	2023
Ingresos por alquileres (ventas)	25.653.990	24.644.573
Prestación de servicios	768.665	764.243
Total	**26.422.655**	**25.408.816**

El desglose, por zona geográfica, de los ingresos por alquileres de la Sociedad es el siguiente:

Comunidad Autónoma	2024	2023
Andalucía	2.702.957	2.596.598
Aragón	308.258	296.129
Canarias	737.272	708.261
Cantabria	82.911	79.648
Castilla La Mancha	159.518	153.241
Castilla y León	804.081	772.441
Cataluña	7.589.230	7.290.637
Comunidad Valenciana	1.652.138	1.587.127
Galicia	1.091.308	1.048.366
Madrid	5.857.394	5.626.921
Murcia	880.118	845.486
País Vasco	1.916.802	1.841.377
Principado de Asturias	1.872.004	1.798.342
Total	**25.653.990**	**24.644.573**

13.2 Otros gastos de explotación

El detalle de esta cuenta a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente (en euros):

	2024	2023
Servicios de profesionales independientes	438.720	472.591
Servicios bancarios	40.123	4.299
Otros servicios	592	274
Total	**479.435**	**477.165**

El importe correspondiente a la cuenta de servicios profesionales independientes incluye, los servicios de asesores externos por la prestación de determinados servicios de gestión relacionados con la Sociedad, al no tener ésta personal propio.

13.3 Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros calculados por aplicación del método del tipo de interés efectivo ha sido el siguiente:

	2024		2023	
	Ingresos Financieros	Gastos Financieros	Ingresos Financieros	Gastos Financieros
Aplicación del método del tipo de interés efectivo	1.640.403	8.476.774	1.530.935	9.680.212

El desglose de los gastos financieros del ejercicio es como sigue:

	2024	2023
Intereses de préstamos	8.122.197	7.328.547
Intereses por derivados	13.408	348.695
Intereses por gastos de formalización	306.976	1.935.217
Otros gastos financieros	34.193	67.754
Total	**8.476.774**	**9.680.212**

El desglose de los ingresos financieros del ejercicio es como sigue:

	2024	2023

Intereses de créditos	1.227.642	936.631
Intereses por derivados	412.761	594.304
Total	**1.640.403**	**1.530.935**

14. Operaciones y saldos con partes vinculadas

14.1 Operaciones con vinculadas

En el ejercicio 2017, se concedió un préstamo al accionista mayoritario Branch Management SAPI de CV por importe de 32.000.000 euros. Con fecha 10 de julio de 2023, la sociedad ha firmó la novación del contrato de crédito, con el fin de modificar las condiciones del mismo. El nuevo importe de préstamo ascendió a 17.900.000 euros, devengando intereses a un tipo fijo del 7% anual y vencimiento el 10 de julio de 2029.

Los intereses devengados y no cobrados a 31 de diciembre de 2024 ascienden a 568.530 euros (597.321 euros a 31 de diciembre de 2023).

El 1 de noviembre de 2018 la Sociedad firmó un contrato de prestación de servicios con su accionista mayoritario Branch Management SAPI de CV correspondiente a la gestión de los activos de la compañía. Los honorarios anuales por este servicio son de 200.000 euros y a 31 de diciembre de 2024 se encontraban pendientes de pago 400.000 euros por este concepto (200.000 euros en 2023).

14.2 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Los miembros del Consejo de Administración no han percibido remuneración alguna durante los periodos terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 por su condición de consejeros. Asimismo, al 31 de diciembre de 2024 ni 2023, la Sociedad no tenía concedidos préstamos o anticipos a miembros de su Consejo de Administración, ni mantenía ninguna otra prestación económica, garantía o compromiso (primas de seguro de responsabilidad civil, pensiones, etc).

Durante ambos ejercicios las funciones de alta dirección han sido desarrolladas por los Administradores.

Los tres miembros del Consejo de Administración de la Compañía son hombres.

14.3 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores.

Al cierre del ejercicio 2024, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se defina en el Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

15. Información sobre medio ambiente

Durante los ejercicios 2024 y 2023, la Sociedad no ha realizado inversiones de carácter medioambiental, registrado gasto alguno ni ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental, ni existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medioambiente.

Anexo I Información relativa a la Sociedad ISC Fresh Water Investment Socimi, S.A.

Descripción	31.12.2024
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.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley	
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	N/A
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%	N/A
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 15%	N/A
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Ejercicio 2016: 1.078.632 euros Ejercicio 2018: 420.769 euros
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley	
• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	N/A
• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 15%	N/A
• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% 2009 y 19% 2010 a 2012	N/A
• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	30/06/2016: 4.163.942 euros ejercicio 2015 05/06/2017: 4.465.111 euros ejercicio 2016 01/11/2018: 6.428.061 euros ejercicio 2018 25/06/2018: 714.004 euros ejercicio 2018 06/08/2019: 4.560.775 euros ejercicio 2019 24/02/2020: 2.000.000 euros ejercicio 2019 02/07/2020: 1.512.698 euros ejercicio 2019 07/08/2020: 2.860.560 euros ejercicio 2020 10/09/2020: 1.000.000 euros ejercicio 2020 26/02/2021: 1.300.000 euros ejercicio 2020 16/07/2021: 3.479.732 euros ejercicio 2020 30/07/2021: 2.150.000 euros ejercicio 2021 08/08/2022: 3.000.000 euros ejercicio 2021 27/07/2022: 3.748.921 euros ejercicio 2021 06/07/2023: 6.000.000 euros ejercicio 2022 13/07/2023: 3.901.821 euros ejercicio 2022 03/07/2024: 3.000.000 euros ejercicio 2023 17/07/2024: 5.194.995 euros ejercicio 2023
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas,	
• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	
• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%	
• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 15%	
• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	18/02/2015: 5.000.000 euros ejercicio 2015 10/07/2015: 4.000.000 euros ejercicio 2015 08/11/2015: 1.800.000 euros ejercicio 2015 05/06/2017: 15.000.000 euros ejercicio 2017

Anexo II Identificación de Activos de la Sociedad ISC Fresh Water Investment Socimi, S.A.

Código	Dirección	CP	Ciudad	Provincia	Superficie	Parking	Valor contable
3711	Pl. Octavià,6	8190	Sant Cugat del Vallès	Barcelona	715,01	2	1.254.035
3712	Pl.Francesc Layret,3-(C/San Martí,57)	8290	Cerdanyola del Vallès	Barcelona	539,04	27	1.045.205
3715	Anselm Clavé, 35.	8940	Cornellà de Llobregat	Barcelona	554,55	0	643.547
3718	Pas. Llorenç Serra, 5-7	8922	Santa Coloma de Gramanet	Barcelona	380,14	0	637.716
3719	Av. V.Montserrat, 122.	8820	Prat de Llobregat (El)	Barcelona	434,78	0	265.654
3720	Major, 15-17.	8110	Montcada i Reixac	Barcelona	227,03	0	222.217
3721	Av. Barcelona, 21.	8191	Rubí	Barcelona	430,6	10	477.200
3722	Torrent d'en Negre, 8. (C/Bon Viatge,1)	8970	Sant Joan Despí	Barcelona	569,23	0	376.982
3727	Rbla., 3.	8130	Santa Perpètua de Mogoda	Barcelona	215,8	0	198.501
3731	Av. Pi i Margall, 84	8140	Caldes de Montbui	Barcelona	350,75	0	345.713
3732	Mossèn J.Verdaguer, 146	8923	Santa Coloma de Gramanet	Barcelona	339,64	0	318.441
3733	Av. de Matadepera, 46(cant.Urgell,2)	8207	Sabadell	Barcelona	500,05	0	839.353
3734	Av. Jaume I, 319	8226	Terrassa	Barcelona	998,67	5	823.940
3735	Joan Prim,36 - (C/Tarafa,29)	8400	Granollers	Barcelona	867,72	10	1.325.909
3736	St.Miquel,cantonada Sta.Teresa (15)	8120	Llagosta (La)	Barcelona	181,27	0	150.542
3737	Pl. Anselm Clavé, 12 (Teresa Oller, s/n)	8440	Cardedeu	Barcelona	247,63	0	206.203
3738	Av. de la Generalitat, 68	8210	Barberà del Vallès	Barcelona	528,69	0	374.023
3739	Av. Onze de Setembre, 2.	8170	Montornès del Vallès	Barcelona	189,9	0	207.721
3740	Ctra.de Cornellà,67 -(C/Llunell,46)	8950	Esplugues de Llobregat	Barcelona	331,15	0	289.957
3742	Puig i Cadafalch, 190-192	8303	Mataró	Barcelona	174,99	0	164.579
3749	Rossend Arús, 7. (Josep Prats,3)	8901	Hospitalet de Llobregat (L')	Barcelona	763,46	5	672.461
3752	Pas. Fabra I Puig, 56-Bjs.1 Y 2	8030	Barcelona	Barcelona	261,75	0	831.345
3754	Ctra.de Castellar,7 (Entrada n.25 Soler)	8222	Terrassa	Barcelona	696,38	6	703.861
3758	Barçelona, 19	8320	Masnou (El)	Barcelona	230,2	0	320.618
3759	De la Plaça, Cantonada E.Granados	8330	Premià de Mar	Barcelona	287,29	0	369.845
3762	Pl.de la Vila,17-(Av.Catalunya,56)	8930	Sant Adrià de Besòs	Barcelona	404,34	0	418.500
3765	Pl.Anselm Clavé, s/n	8740	Sant Andreu de la Barca	Barcelona	266,25	0	231.768
3767	Ctra. Collblanc, 5	8903	Hospitalet de Llobregat (L')	Barcelona	469,17	0	522.220
3768	Gustavo Adolfo Bècquer, 115-B	8206	Sabadell	Barcelona	248,6	0	260.542
3769	Alfons XII, 71-73.	8912	Badalona	Barcelona	279,64	0	295.544
3770	Pas. Maragall, 156.	8027	Barcelona	Barcelona	234,57	0	477.099
3773	Av. Rovira i Virgili, 5	43002	Tarragona	Tarragona	1011,25	0	2.406.752
3776	Barcelona, 80.	8105	Sant Fost de Campsentelles	Barcelona	203,73	0	144.746
3777	Pas. de la Indústria, 14 (S.Estebán)	17820	Banyoles	Gerona	341,89	0	156.073
3779	Av. Angel Sallent, 121.	8224	Terrassa	Barcelona	205,46	0	183.345
3790	Mn.Jaume Soler,23	8940	Cornellà de Llobregat	Barcelona	259,87	0	231.593
3793	Rbla. Vidal, 16 (S.Llorenç 31)	17220	Sant Feliu de Guíxols	Gerona	185,67	0	206.154
3796	Rbla., 184 (cant.Duran i Sors)	8201	Sabadell	Barcelona	230,05	5	783.330
3799	Francesc Layret, 144.	8911	Badalona	Barcelona	144,22	0	246.068
3804	Francesc Macià, 3 baixos	17190	Salt	Gerona	220	0	184.326
3805	Pas. Verdaguer, 119 - (C/Lleida,2)	8700	Igualada	Barcelona	250,08	0	294.736
3812	Pl.de l'Ajuntament, 5.	8830	Sant Boi de Llobregat	Barcelona	476,08	0	368.015
3814	Anselm Clavé, 27-29.	8902	Hospitalet de Llobregat (L')	Barcelona	199,73	0	149.818
3818	Av. Josep Tarradellas, 89.(Entenza,218)	8029	Barcelona	Barcelona	364,86	0	615.563
3820	Joan Maragall, 51	17002	Girona	Gerona	243,6	0	1.394.123
3821	Av. Federico Soto, 13	3003	Alicante/Alacant	Alicante	596,81	0	1.857.789
3823	Av. de la Generalitat, 48(Velázquez,2)	8780	Pallejà	Barcelona	490,55	0	260.542
3831	Via Massagué, 105	8201	Sabadell	Barcelona	401,35	0	539.551
3834	Tarragona, 3.	12003	Castellón de la Plana	Castellón	183,05	0	211.459
3839	Pl.Circular,6-(Av.Constitución,13)	30008	Murcia	Murcia	375,94	0	1.614.510
3840	Gabriel Miró, 12	3201	Elche/Elx	Alicante	450	0	882.066
3844	Rambla de Sant Josep, 75	8002	Barcelona	Barcelona	493,43	0	2.708.618
3846	Príncipe de Viana,72	25008	Lleida	Lérida	309,25	0	382.067
3851	Getafe, 2	28912	Leganés	Madrid	252,7	0	641.820
3856	Mayor, 73	12520	Nules	Castellón	180,6	0	133.363

Código	Dirección	CP	Ciudad	Provincia	Superficie	Parking	Valor contable
3859	Pas. Pedro Simón Abril, 2	2003	Albacete	Albacete	971,1	0	868.493,97
3860	Almas, 51. - (Pedro Cornel, 2)	12550	Almazora/Almassora	Castellón	340,85	0	165.500
3861	Av. Palma de Mallorca, 21, esquina Guetaria	29620	Torremolinos	Málaga	215,93	0	535.050
3870	Av. del Pais Valencià, 48.	3801	Alcoy/Alcoi	Alicante	535,8	2	507.979
3876	Av. Constitucion, 65	3400	Villena	Alicante	284,83	0	229.850
3879	Manuel Dominguez Margarit, 1	3690	San Vicente del Raspeig	Alicante	217,55	0	203.711
3881	Leon y Castillo, 324-326	35007	Palmas de Gran Canaria (Las)	Las Palmas	694,41	0	762.827
3883	Padre Manjón, 6-8	3600	Elda	Alicante	255,75	0	239.540
3886	Toledo, 16	28901	Getafe	Madrid	444,54	0	773.834
3889	Enrique Larreta, 12.	28036	Madrid	Madrid	369,84	0	1.072.055
3893	Padilla, 238	8013	Barcelona	Barcelona	604,19	0	773.945
3899	Jose Laguillo,18	41003	Sevilla	Sevilla	192,16	0	434.110
3901	Av. Daniel Gil,20	46870	Ontinyent/Onteniente	Valencia	336,72	0	426.752
3902	Ramón y Cajal,5	46900	Torrent	Valencia	308,46	0	441.545
3903	Pas. de la Sort,23	43830	Torredembarra	Tarragona	214,69	0	206.020
3907	Av.Sant Narcis, 96	17005	Girona	Gerona	232,85	0	202.401
3910	Ctra. de Vic,2	8272	Sant Fruitós de Bages	Barcelona	201,8	0	130.486
3911	Arquitecte Sert,23	8005	Barcelona	Barcelona	197,36	0	335.559
3913	Ctra.Montcada-Esq.c/Vinyals	8221	Terrassa	Barcelona	299,15	0	501.289
3918	Av. Marqués de Castellbell,79	8980	Sant Feliu de Llobregat	Barcelona	233,67	0	168.870
3920	Ctra. Barcelona.144-148	8205	Sabadell	Barcelona	180,85	0	270.192
3924	Calders, 83	8203	Sabadell	Barcelona	123,31	0	164.045
3933	Avila, 90 - cantonada Pere IV, 90	8018	Barcelona	Barcelona	132	0	214.716
3936	Av. Manuel Moreno, 8.	8339	Vilassar de Dalt	Barcelona	168,77	0	91.904
3937	Caspe, 1 / Fatas 2, 1	22002	Huesca	Huesca	340,22	0	236.788
3938	Av. Mare de Deu de Montserrat, 220.	8041	Barcelona	Barcelona	188,01	0	234.681
3939	Colon, 26.	36201	Vigo	Pontevedra	541,19	0	2.701.745
3940	Pl.de la Vila, 9	8192	Sant Quirze del Vallès	Barcelona	541,6	0	389.564
3947	Camí Nou, 116	46910	Benetússer	Valencia	328,32	0	160.865
3954	Av. Manuel Girona, 24	8860	Castelldefels	Barcelona	212,27	0	183.586
3956	Escultor Fco.Salzillo,22-1A.(Pl.S.Ginés)	30169	Murcia	Murcia	233	0	130.484
3977	Nou de Sant Pere, 39-41	8221	Terrassa	Barcelona	906,93	0	842.876
3985	Sicilia, 292.	8013	Barcelona	Barcelona	622,15	0	1.058.421
3995	Nou de Sant Pere, 39 - 1	8221	Terrassa	Barcelona	163,37	0	62.723
4333	Unió, 4 (6 pks - 36.37.38 y 50.51.52)	8221	Terrassa	Barcelona	0	6	43.424
4338	Alcalá, 395. - Gamur,2 - Plazas 8 y 9.	28027	Madrid	Madrid	0	2	31.958
4357	Ctra.Montcada/Carrer Vinyals 159-167	8221	Terrassa	Barcelona	0	2	14.475
5260	Navas de Tolosa, 325.	8026	Barcelona	Barcelona	283,95	0	239.685
5261	Av. del Ejercito, 1.	28500	Arganda del Rey	Madrid	258,76	2	486.880
5262	Av. Badajoz, 22 local 1B	28027	Madrid	Madrid	170,5	0	429.136
5266	Av. Tarragona, 37-41	8340	Vilafranca del Penedès	Barcelona	232,5	0	265.367
5267	C.Cial. Colón,C-14 Y C15, Playa de Américas	38640	Arona	Sta.Cruz Tenerife	150,31	0	449.787
5268	Volta, 54. cantonada c/Arquímedes, 221.	8224	Terrassa	Barcelona	176	0	250.893
5270	Av. General, 37.(Jerez de Caballeros,2)	28042	Madrid	Madrid	137	0	309.228
5274	Padró, 31.	8690	Santa Coloma de Cervelló	Barcelona	156,39	0	101.322
5283	Clave, s/n.(Anselm Clave, 3) pl. nº 15	8211	Castellar del Vallès	Barcelona	0	1	4.825
5974	Travesía, 14 (Canton. Aragón, 2)	3660	Novelda	Alicante	317,93	0	137.987
6463	Clot, 42-44 (esq. Coronel Sanfeliu,1)	8018	Barcelona	Barcelona	156,71	0	287.622
6707	La Cámara, 45/José Cueto, 2	33401	Avilés	Asturias	1096,63	4	1.732.419
6814	Marqués de Zenete, 12 (Salas Quiroga, 8)	46007	Valencia	Valencia	90,08	0	122.906
6816	Alameda Principal, 51(Trinidad Grund)	29001	Málaga	Málaga	525,99	0	1.207.343
6817	Av. Ricardo Soriano, Ed. Estela (R.Gomez)	29601	Marbella	Málaga	542,21	1	1.425.176
6820	Av. Mediterráneo, 22	28007	Madrid	Madrid	359,63	0	1.084.979
6824	Av. Alcalde Clemente Díaz, 4	29640	Fuengirola	Málaga	563,24	0	617.188
6848	Major, 11-13	46980	Paterna	Valencia	250,95	0	310.216

Código	Dirección	CP	Ciudad	Provincia	Superficie	Parking	Valor contable
6924	Mossen Jacint Verdaguer, 84-86.	8970	Sant Joan Despí	Barcelona	322,1	0	236.418
6928	Pl. Santa Ana, 2	5001	Avila	Ávila	236,14	0	251.161
7485	Pl. de la piña, 7	28340	Valdemoro	Madrid	329,1	0	438.502
7687	Plaza San Jaime, 3	28031	Madrid	Madrid	152,00	0	246.157
7840	Almogavers, 1 Local 2 y 3 (Roger Flor)	8812	Sant Pere de Ribes	Barcelona	208,56	0	149.877
7879	Vivaldi/Ruperto Chapí, 3 - PK nº9	3580	Alfàs del Pi (l')	Alicante	0	1	5.527
7889	Av.Camí del Mas,2A,2B/Rd.Sta.Julita,1	8192	Sant Quirze del Vallès	Barcelona	493,81	0	543.987
7890	Av.Camí del Mas - PK nº 11-12-13	8192	Sant Quirze del Vallès	Barcelona	0	3	24.124
7986	Clot, 42-44 - PK nº39	8018	Barcelona	Barcelona	0	1	11.298
8053	Rda. Europa, 533-535 lc 3 cant.Edimburg	8206	Sabadell	Barcelona	180,02	0	202.644
8256	Av. del Plantío, 18 (La Huerta IV)	28820	Coslada	Madrid	250,1	0	318.879
8301	Av. Pau Picasso, 52 / Av. del Maresme	8940	Cornellà de Llobregat	Barcelona	361,83	0	398.702
8362	Canónigo, 86	41700	Dos Hermanas	Sevilla	248,69	0	239.082
8370	Caspe, 141	8013	Barcelona	Barcelona	258	0	524.619
8373	Duque de Sexto, 9 (San Roque,9)	28110	Algete	Madrid	538,39	0	509.414
8416	Av. Gaudí, 28, esc. D, local 1	8100	Mollet del Vallès	Barcelona	143,73	0	115.797
8569	Av. Clemente Díaz, 4-Edif.Tres Coronas	29640	Fuengirola	Málaga	206,9	0	309.906
8604	Marqués de Zenete, 12	46007	Valencia	Valencia	98,1	0	133.594
8636	Alameda de Urquijo, 23 / Elcano	48008	Bilbao	Vizcaya	1009,63	0	3.328.786
8654	Pl. Camp de les Peces, 1-2	8150	Parets del Vallès	Barcelona	220,45	0	197.819
8756	Ctra. de Alicante A Ocaña,39	3007	Alicante/Alacant	Alicante	185	0	235.380
8891	Av. del Mar, Local nº5-1 Costa Teguise	35509	Teguise	Las Palmas	180,84	0	364.184
9113	Cavallers, 1 (Edif.Central)(Valls, 25)	17200	Palafrugell	Gerona	419,04	4	437.925
9262	C.Cial. la Esquina de Puerto Rey	4620	Vera	Almería	354,52	0	381.336
9263	Sta. Eugenia, 86 + plaza parking nº 6	17005	Girona	Gerona	274,2	1	382.242
9269	Av. Canarias, 154 - Vecindario	35110	Santa Lucía de Tirajana	Las Palmas	206,44	0	255.073
9272	Polig. 23, C, Local 4 / Av. Mediterraneo	3130	Santa Pola	Alicante	257,53	0	218.232
9307	Fray Juan de Zumárraga, 13	48200	Durango	Vizcaya	298,85	0	463.500
9312	Jovellanos, 8 / Enrique Canga, 43	33206	Gijón	Asturias	1516,05	0	2.725.828
9315	Av. Pablo Iglesias, 13	33205	Gijón	Asturias	241,37	0	422.389
9318	Av. de la Constitución, 43	33208	Gijón	Asturias	264,84	0	449.324
9330	Pl. San Marcelo, 4 / Pilotos Regueral	24002	León	León	1377,71	0	3.234.538
9344	Manuel Llaneza, 18	33600	Mieres	Asturias	989,07	0	544.636
9346	EL Regueral, 15	33710	Navia	Asturias	164,16	0	123.501
9347	Juan XXIII, 26	32003	Ourense	Orense	491,63	0	678.842
9373	San Fernando, 72	39010	Santander	Cantabria	300,74	0	452.701
9397	Alameda, 12	33770	Vegadeo	Asturias	192,84	0	114.574
9409	Pl. Sara Suárez Solís, 3	33211	Gijón	Asturias	156,31	0	212.294
9418	Coso, 67	50001	Zaragoza	Zaragoza	498,78	0	1.695.145
9421	Pl. Evaristo San Miguel, 10	33202	Gijón	Asturias	195,51	0	662.967
10132	Pl. del Carme, 5-11	25300	Tàrrega	Lérida	226,2	0	196.958
10170	Av. Pais Valenciano, 12-14 Ed. Centro	3580	Alfàs del Pi (l')	Alicante	0	1	5.084
10344	Verge del Pilar/Pl. Catalunya	8650	Sallent	Barcelona	172,22	0	111.242
10422	Mártires, nº 23	28660	Boadilla del Monte	Madrid	107,15	0	212.453
10550	Pl. Josep Umbert Ventura, nº 1	8182	Sant Feliu de Codines	Barcelona	142,35	0	125.446
10566	Costa Brava, 109	17411	Vidreres	Gerona	251,95	0	160.587
10617	Ctra. Montcada/C.Ramón i Cajal, 159-161	8222	Terrassa	Barcelona	195,37	0	207.469
10636	Av.Carabanchel Alto,s/n, Edif.Madroños3B	28054	Madrid	Madrid	128,97	2	256.182
10813	Marqués Caldes de Montbui, 42	17003	Girona	Gerona	140,4	0	165.116
10864	Velázquez, 50	28001	Madrid	Madrid	1783,07	0	10.577.464
10891	Vitoria, 9-11	9004	Burgos	Burgos	259,57	0	1.856.699
10927	San Mateo 31-33	3012	Alicante/Alacant	Alicante	208,85	0	229.344
10933	Pas. de les Germanies, 46	46700	Gandia	Valencia	1102,14	11	1.590.330
10944	Pl. Santa Isabel, 5	30004	Murcia	Murcia	904,55	0	3.008.440
10947	San Andrés,3	30005	Murcia	Murcia	155,91	0	323.970

Código	Dirección	CP	Ciudad	Provincia	Superficie	Parking	Valor contable
10962	Sta. María, 9	11402	Jerez de la Frontera	Cádiz	734,28	0	479.173
10975	Av. Eduardo Dato 97	41005	Sevilla	Sevilla	310,64	0	1.559.691
10977	Rda. De Capuchinos 1	41009	Sevilla	Sevilla	274,26	0	462.293
10985	Castelao, Local Nº 18-A "Gran Nucleo	29004	Málaga	Málaga	200,72	0	123.153
10986	Juan Sebastian Elcano 193	29017	Málaga	Málaga	273,59	0	389.780
10989	Pl. Bailén, 8	29009	Málaga	Málaga	387,54	0	721.821
10990	Av. Montemar Av. Carlota Alessandri 35	29620	Torremolinos	Málaga	356,87	0	387.383
10991	Pl.Costa del Sol S/N (Cl Hoyo 2)	29620	Torremolinos	Málaga	746,88	0	720.134
10992	Santa Marta 8	29006	Málaga	Málaga	246,29	0	692.087
10995	Av. De Velazquez 79-81	29004	Málaga	Málaga	545,79	0	1.238.093
10996	Av. Benyamina S/N	29620	Torremolinos	Málaga	389,56	0	419.621
10998	Av. Condes De San Isidro 6	29640	Fuengirola	Málaga	496,54	0	826.036
11016	Infante Don Fernando 28	29200	Antequera	Málaga	175,58	0	237.586
11019	Rda. de los Tejares 32	14001	Córdoba	Córdoba	393,99	2	1.544.800
11023	Vazquez Lopez 9	21001	Huelva	Huelva	381,81	0	604.304
11034	Av. de la Libertad, 25	20004	Donostia-San Sebastián	Guipúzcoa	891,46	0	3.466.825
11035	Bidebarrieta 7	20600	Eibar	Guipúzcoa	254,6	0	501.799
11036	Ps/Colon 27(Luis Mariano, 8)	20302	Irun	Guipúzcoa	280,77	0	592.291
11038	General Alava 17-19	1005	Vitoria-Gasteiz	Álava	1061,11	0	3.630.130
11047	Isaac Lopez Mendizabal 4	20400	Tolosa	Guipúzcoa	249,58	0	181.912
11053	Policarpo Sanz 3	36202	Vigo	Pontevedra	956,81	0	2.267.288
11055	Progreso 10	27001	Lugo	Lugo	351,72	0	738.510
11060	La Marina,17	38002	Santa Cruz de Tenerife	Sta.Cruz Tenerife	746,61	1	909.242
11061	Obispo Rey Redondo 35	38201	San Cristóbal de la Laguna	Sta.Cruz Tenerife	372,12	0	385.757
11066	Av. Tirajana, "Edif. Mercurio" S/N	35100	San Bartolomé de Tirajana	Las Palmas	251,09	0	449.843
11067	Av. Mesa Y Lopez 45-47 A Bj L	35010	Palmas de Gran Canaria (Las)	Las Palmas	80,63	0	159.470
11749	Sagunto, Nº 2	28223	Pozuelo de Alarcón	Madrid	293,39	0	565.476
11779	Calabria, Nº 226	8029	Barcelona	Barcelona	336,74	0	562.573
11871	Valencia, 249	8007	Barcelona	Barcelona	240,19	0	2.031.140
11917	Av. Miquel Barceló, 23	43730	Falset	Tarragona	171,8	0	105.407
11935	Molí, 26-36, Local 1 I 2	8950	Esplugues de llobregat	Barcelona	215	0	202.644
12004	La Corredera, 28	30800	Lorca	Murcia	315,14	0	370.444
12067	Av. Artesa, 14	25001	Lleida	Lérida	269,34	0	241.243
12096	Uría, 66	33800	Cangas del Narcea	Asturias	229,06	0	155.651
12097	Fuertes Acevedo, 96	33006	Oviedo	Asturias	322,89	0	357.607
12157	Laguna Del Marquesado, 19 - Villaverde	28021	Madrid	Madrid	292,69	3	411.269
12215	Ctra. Montcada/C.R. i Cajal,159 (PK 135)	8222	Terrassa	Barcelona	0	1	4.825
12260	Rambla Nova, 103 parking	43001	Tarragona	Tarragona	0	5	44.365
12621	Orense, 17	28020	Madrid	Madrid	475,93	0	3.076.739
12623	Juan Bravo,51	28006	Madrid	Madrid	531,05	0	2.700.762
12627	Sor Angela de la Cruz, 11	28020	Madrid	Madrid	650,06	0	4.100.387
12633	Clara del Rey,36	28002	Madrid	Madrid	388,68	0	1.366.460
12634	Alberto Alcocer,18	28036	Madrid	Madrid	305,29	0	1.704.425
12638	Asturias, 10	33004	Oviedo	Asturias	503,36	3	1.946.971
12640	Alvarez Garaya,12	33206	Gijón	Asturias	496,28	0	1.245.129
12641	Almagro, 11	28010	Madrid	Madrid	711,89	0	3.396.932
12642	Pas. de la Habana,48	28036	Madrid	Madrid	519,01	0	2.757.159
12693	Fdez. Ladreda/Angel Cañedo,10	33011	Oviedo	Asturias	248,76	0	253.600
							149.700.806

ISC Fresh Water Investment, S.A.

Informe de Gestión correspondiente
al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2024

En el ejercicio 2024, la compañía ha contado con los ingresos correspondientes al contrato de arrendamiento suscrito con el Banco de Sabadell, que han ascendido a 25.653.990 euros por la parte de alquiler de los locales y a 768.665 euros por la repercusión del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, otros Impuestos Municipales e Impuesto de Actividades Económicas que según el contrato de alquiler son a cargo del arrendatario.

Los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad son los detallados a continuación:

a) Riesgo de crédito: El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible, principalmente a deudas por arrendamientos. En el único contrato de arrendamiento que posee la Sociedad se contempla el pago por anticipado de las rentas por lo que el riesgo no es significativo. Adicionalmente, la Sociedad mantiene su tesorería en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

   Dado que la Sociedad mantiene un único cliente considera que el riesgo de crédito es bajo dadas las calificaciones crediticias del mismo.

b) Riesgo de liquidez: Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance.

   La Sociedad estima que con los ingresos obtenidos de los activos arrendados y la capacidad de generación de efectivo a partir de estos alquileres permitirán la adecuada gestión del fondo de maniobra a lo largo de los próximos 12 meses. Por otro lado, la calidad de las inversiones inmobiliarias y el adecuado ratio de endeudamiento sobre el valor de mercado de sus activos permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el medio plazo.

c) Riesgo de tipo de interés: Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

   La Sociedad utiliza operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

   Dependiendo de las estimaciones de la Sociedad y de los objetivos de la estructura de la deuda, se realizan operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos. En la Nota 9, se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés de la Sociedad (importes, vencimientos, valor de mercado, etc.).

   Al haber sido designados como cobertura contable, y ser altamente efectivas tanto prospectiva como retrospectivamente, la variación de valor razonable de estos derivados se registraría íntegramente en Patrimonio Neto, neto del efecto fiscal.

d) Riesgo fiscal: Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad se acogió al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

   Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Respecto al periodo medio de pago, la sociedad ha realizado la mayor parte de sus operaciones por debajo del máximo legal establecido.

En el ejercicio 2025 y siguientes la sociedad espera continuar con la explotación de sus activos en régimen de arrendamiento.

La compañía no realiza actividades de investigación y desarrollo y no ha efectuado en el ejercicio 2024 ninguna operación con participaciones propias.

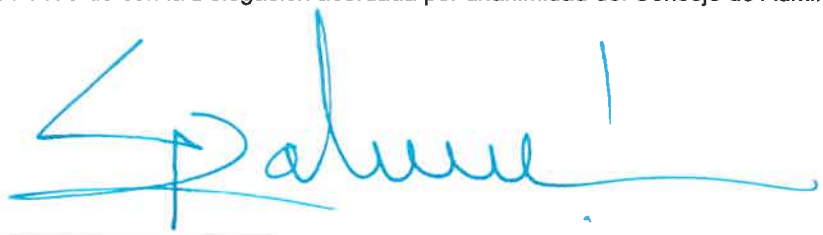
En el ejercicio 2024 la Sociedad no ha incurrido en gastos cuyo fin haya sido el de protección y mejora del medioambiente.

No existen acciones propias de la Sociedad al cierre del ejercicio, ni se han realizado durante el ejercicio con las mismas.

No existen otros hechos posteriores al cierre que afecten significativamente a estas cuentas anuales que no hayan sido desglosadas en las mismas.

DILIGENCIA DE FORMULACION

Las Cuentas Anuales Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Flujos de Efectivo, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Memoria e Informe de Gestión, así como la propuesta de distribución del resultado correspondientes al periodo finalizado el 31 de diciembre de 2024 firmándolas el Consejero Don Gonzalo Robina Ibarra de acuerdo con la Delegación acordada por unanimidad del Consejo de Administración,



D. Gonzalo Robina Ibarra

Consejero

Madrid, a 31 de marzo de 2025

Informe sobre la estructura organizativa de la entidad

ISC Fresh Water Investment SOCIMI S.A.

1. Introducción.

ISC Fresh Water Investment Socimi, S.A. (en adelante la Sociedad), fue constituida en Madrid con fecha 13 de junio de 2007, bajo la denominación de Advantage River Investment, S.L., modificando su denominación social a ISC Fresh Water Investment S.L. por decisión de socio único del 6 de julio de 2007. Por acuerdo de socio único de 30 de junio de 2014, se realizó la transformación a Sociedad Anónima con elevación a público el 2 de septiembre de 2014. El cambio de denominación a la actual se acordó el 3 de noviembre de 2014, elevándose a público el 27 de noviembre del mismo año.

Actualmente su actividad principal es la explotación y alquiler de los inmuebles adquiridos al Banco de Sabadell el 30 de abril de 2010, operación en la que se constituyó mediante acto sucesivo, un arrendamiento a favor del vendedor (sale & lease back) por un periodo mínimo de 25 años, ampliable por 10 años. Existe una opción de compra que podrá ejercitarse al final del contrato y al valor de mercado de los activos en esa fecha determinado por valoradores independientes. La transacción se realizó al valor razonable de los activos trasmitidos, en base a la tasación en esa fecha del experto independiente no vinculado, CB Richard Ellis.

La adquisición de los inmuebles ha sido parcialmente financiada con capitales ajenos a través de dos préstamos sindicados con garantía hipotecaria que actualmente y tras dos operaciones de refinanciación llevadas a cabo por la sociedad consisten en un único préstamo sindicado por importe inicial de 220.000.000 de euros, siendo la entidad agente Banco de Santander. El sindicato de bancos lo componen, además del banco agente, Banco de Santander, las siguientes entidades; Unicaja, Bankia, Mora Banc, Bankinter, Banco Popular, Caixabank, Goldman Sachs, BMN y Abanca.

La sociedad encarga tasaciones anuales de sus activos con objeto de determinar el valor razonable de los mismos. Estas tasaciones las realiza un experto independiente no vinculado, CBRE Richard Ellis, de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de los inmuebles arrendados de la Sociedad es fundamentalmente por descuento de flujos de caja, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal de diez años y un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad ("**yield**") estimada.

2. Estructura organizativa de que dispone la empresa.

La sociedad está regida por un Consejo de Administración formado por tres miembros más un secretario no consejero.

Los Consejeros de ISC Fresh Water Investment SOCIMI, S.A. son los responsables de la formulación de las cuentas anuales y de que las mismas expresen la imagen fiel de acuerdo con

el marco normativo de información financiera que resulta aplicable a la Sociedad, en la forma y los plazos establecidos en la normativa vigente. En este sentido, los Consejeros son responsables del adecuado registro de las operaciones en los libros de contabilidad, del mantenimiento de la estructura de control interno y contable de la entidad con objeto de prevenir y detectar errores e irregularidades que, en consecuencia, sea suficiente para permitir la elaboración de unas cuentas anuales fiables y de identificar normas legales y reglamentarias aplicables a la actividad de la Sociedad y asegurarse de su cumplimiento.

Asimismo, los Consejeros son los responsables del diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno para prevenir y detectar el fraude, y en la actualidad no conocen la existencia de un fraude o de indicios de fraude que pueda tener un efecto material en las cuentas anuales ni tampoco conocen la existencia de ninguna denuncia de fraude, o de indicios de fraude, que afecten a las cuentas anuales de la Sociedad, realizada por empleados, antiguos empleados, analistas, autoridades reguladoras u otros.

ISC Fresh Water Investment, Socimi S.A. no cuenta con empleados ya que ha optado por externalizar los distintos servicios necesarios tanto para la gestión de la compañía como para la preparación de la información financiera y cumplimiento de las distintas obligaciones de información a los que está sujeta la compañía. Los servicios prestados por estas entidades se realizan en base a los contratos de servicios firmados vigentes, siguiendo las directrices y con la supervisión y control del Consejo de Administración.

Estas entidades son:

2.1. Banco de Sabadell

2.2. CSC Corporate Services, S.L. (anteriormente denominada Intertrust Management Spain S.L.)

2.3. Consultoría XFN, S.C. ("**ExeFin**")

2.4. Uría & Menéndez Abogados, S.L.P. ("**Uría**")

2.5. CBRE Valuation Advisory S.A.

2.6. Renta 4 Corporate, S.A. ("**Renta 4**")

2.7. Deloitte, S.L. ("**Deloitte**")

A continuación se describen las funciones que realizan los distintos agentes.

2.1. Banco de Sabadell - Gestión de inmuebles.

De acuerdo con el contrato de arrendamiento firmado con el Banco de Sabadell, éste se ocupa de la gestión diaria de los inmuebles, pagos de impuestos relacionados con la propiedad del inmueble (IBI, Tasas de Basuras), gastos de comunidad de cada uno de los locales, contratación de seguros de los inmuebles y seguimiento de cualquier incidente que se pueda ocasionar. Asimismo, se ocupa de las relaciones con las comunidades de propietarios de cada local, siempre informando y solicitando la autorización de la propiedad en todos aquellos asuntos en que sea necesario.

Banco de Sabadell es igualmente responsable de la contratación de los seguros de los inmuebles.

En virtud del acuerdo de facturación firmado entre Banco de Sabadell y la sociedad, Banco de Sabadell emite por cuenta de ISC las facturas de renta trimestrales así como las facturas mensuales de repercusión de gastos de comunidad e impuestos.

Banco de Sabadell prepara un informe trimestral sobre los inmuebles de los que es arrendataria, indicando gastos incurridos, por cada inmueble, obras de mejora que se estén acometiendo en cada una de ellos, estado de los inmuebles, grado de ocupación, subarriendo.

Dicho informe se envía a CSC Corporate Services, S.L. quienes lo remiten al Consejo de Administración y a ExeFin.

2.2. CSC Corporate Services, S.L. - Gestión administrativa, contable, fiscal, tesorería, prevención de blanqueo de capitales

CSC Corporate Services, S.L. es una sociedad dedicada, entre otras, a prestar servicios de dirección y gestión corporativa.

Su relación con ISC Fresh Water Investment, SOCIMI, S.A. se inicia en el ejercicio 2011.

Las tareas a cargo de CSC Corporate Services, S.L. son las siguientes:

- Gestión contable: Grabación de contabilidad, preparación de Libros Oficiales y Cuentas Anuales.
- Gestión fiscal: preparación y presentación de las declaraciones de impuestos de la sociedad, en coordinación con los asesores fiscales y el Consejo de Administración.
- Preparación de estados financieros periódicos para el Consejo de Administración de la Compañía.
- Gestión de tesorería: Control de cobros de rentas de alquiler y pagos a los distintos proveedores. El proceso de pagos a proveedores siempre exige la existencia de un contrato en vigor y la aprobación por parte del Consejo de Administración.
- Preparación de estados de tesorería tanto prospectivos como retrospectivos que permiten al Consejo de Administración evaluar el estado de liquidez de la compañía.
- Coordinación con Banco de Sabadell en las relaciones con ISC.
- Coordinación con los asesores financieros de la compañía ExeFin y el Banco Agente del préstamo sindicado, Banco de Santander, en todo lo relacionado con el cumplimiento de las obligaciones del contrato de financiación.
- Cumplimiento de las obligaciones en materia de prevención de blanqueo de capital de acuerdo con el Manual. En este sentido se ha nombrado un órgano de control interno que ha sido notificado al Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias de España y cuyo representante es el Secretario del Consejo de Administración.
- CSC Corporate Services, S.L. prepara la información que la compañía debe proporcionar en virtud de su condición de entidad cotizada en el segmento BME Growth de BME MTF Equity ("**BME Growth**"). Una vez revisada y confirmada la documentación por el Consejo de Administración se remite al organismo pertinente.

2.3. Consultoría XFN, S.C. ("ExeFin"). - Asesores financieros

ExeFin, es una sociedad dedicada a prestar servicios de banca de inversión con sede en México, y es el asesor financiero de Branch Management S.A.P.I. de C.V. Junto con los asesores legales de la compañía (Uría) ha estado implicado en la novación del contrato de financiación de ISC Fresh Water, a través de la cual los resultados de la Sociedad han mejorado significativamente.

Se encarga de la preparación periódica de los informes de cumplimiento de los *covenants* en el marco del Contrato de Financiación Senior a partir de la información contable recibida de CSC Corporate Services, S.L. y la información relativa a los inmuebles, que con periodicidad trimestral prepara el Banco de Sabadell informando al Consejo de Administración de cualquier incumplimiento que se pueda producir. Dichos informes son revisados y aprobados por el Consejo de Administración de la Sociedad, previo a su entrega a Banco Santander, como Banco Agente de la Financiación Senior.

2.4. Uría & Menéndez.- Asesores legales y fiscales

El despacho de abogados Uría Menéndez Abogados, S.L.P. ("**UM**") es el asesor legal y fiscal de la Compañía. UM desempeña, adicionalmente, la labor de coordinar la Secretaria del Consejo de la Sociedad y de supervisar todos los aspectos de Gobierno Corporativo.

UM ha estado involucrado en todas las operaciones de la Sociedad desde que ésta fue adquirida por Branch, como por ejemplo, la venta de las sucursales durante el periodo de 2013-2014, la novación del Contrato de Financiación Sénior y en la formulación de consultas a la Dirección General de Tributos en relación con diversas cuestiones tributarias.

Asimismo, el despacho ha gestionado la comunicación de la opción del régimen y mantiene una colaboración fluida y constante con el resto de asesores de la compañía (ExeFin, e CSC Corporate Services, S.L.) con la finalidad de verificar periódicamente que se cumplen los requisitos legales y fiscales en relación con la aplicación del régimen fiscal especial.

2.5. CBRE Richard Ellis.- Valoraciones de Inmuebles

ISC Fresh Water tiene un contrato con CBRE Richard Ellis para realizar de forma periódica valoraciones de los activos con la finalidad de que los estados financieros reflejen la imagen fiel de la compañía y cumplir con los requisitos en este ámbito fijados por el contrato de financiación con el sindicato de bancos.

2.6. Renta 4. Asesor Registrado

Con fecha 24 de febrero de 2016, la sociedad ha contratado a Renta 4 Corporate S.A. como asesor registrado en el proceso para incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (actualmente, BME Growth) y al mantenimiento de la misma.

Igualmente, Renta 4, realiza las funciones de agente y proveedor de liquidez.

2.5. Deloitte. Auditor de la compañía

Deloitte S.A. es el auditor de la compañía desde su constitución, habiendo emitido informes anuales desde dicha fecha.

Con motivo de la admisión a negociación de las acciones de la compañía en BME Growth, además de revisar las cuentas anuales, realiza revisiones limitadas de los estados financieros al 30 de junio.

La coordinación de los distintos agentes implicados en la gestión de la compañía y la información periódica que se envía al Consejo de Administración permite a este último la detección de cualquier comunicación de información privilegiada o de otra información relevante que deba ser informada a BME Growth.

3. Comunicaciones al mercado

Como se indica en el apartado 2.2. CSC Corporate Services, S.L., se encarga de la preparación de la información financiera que se debe enviar con carácter periódico a BME Growth. Dicha información se remite en primera instancia a los miembros del Consejo de Administración quienes una vez revisada, autorizan su envío a BME Growth.

El Consejo de Administración es también responsable de la publicación de las comunicaciones de información privilegiada y de otra información relevante que de acuerdo con la Circular 3/2020 deban hacerse.

Tanto el secretario no consejero del Consejo de Administración como CSC Corporate Services, S.L. preparan dicha información para que una vez revisada y confirmada por el Consejo se publique en la página web.

CSC Corporate Services, S.L. es responsable del envío de la información que se deba publicar en la web de la compañía, verificando que dicha información ha sido aprobada por el Consejo de Administración y por lo tanto es igual que la enviada al Mercado.

4. Análisis de riesgos del negocio

Los riesgos del negocio que se pueden concretar en riesgos de crédito por parte del arrendador, riesgos de liquidez para hacer frente a compromisos de pago de la actividad y riesgos de tipo de interés.

4.1. Riesgo de crédito.

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible, principalmente a deudas por arrendamientos. En el único contrato de arrendamiento que posee la Sociedad se contempla el pago por anticipado de las rentas lo cual unido a la calificación crediticia de su único cliente Banco de Sabadell implican que es riesgo no sea significativo. Adicionalmente, la Sociedad mantiene su tesorería en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

4.2. Riesgo de liquidez.

El contrato de arrendamiento con el Banco de Sabadell contempla el cobro de las rentas de alquiler aun cuando el Banco de Sabadell no ocupe los locales o los haya cedido en subarriendo,

por lo que la sociedad estima que la capacidad de generación de efectivo a partir de estos alquileres permiten la adecuada gestión del fondo de maniobra a los próximos ejercicios.

Por otro lado, la calidad de las inversiones inmobiliarias y el adecuado ratio de endeudamiento sobre el valor de mercado de sus activos permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el medio plazo.

4.3. Riesgo de tipo de interés.

La Sociedad utiliza operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

Los contratos de cobertura contratados por la Sociedad han sido designados como cobertura contable y altamente efectivos tanto prospectiva como retrospectivamente, por lo tanto la variación de valor razonable de estos derivados se registra íntegramente en Patrimonio Neto, neto del efecto fiscal.