

AP67 SOCIMI, S.A.

**CUENTAS ANUALES ABREVIADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
E INFORME DE AUDITORIA
EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

CAUDISA
auditores

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN
AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los accionistas de AP67 SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de AP67 SOCIMI, S.A. (la Sociedad) que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria (todos ellos abreviados) correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas 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 2017, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta) 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 abreviadas* 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 abreviadas 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 abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre estos riesgos.

Análisis del deterioro de inversiones inmobiliarias

La Sociedad cuenta con inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2017 por importe de 18.821.443,01 euros, que corresponde al valor neto contable de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad donde se ubican activos destinados a su explotación en régimen de arrendamiento a terceros. Los desgloses correspondientes a las inversiones inmobiliarias se encuentran en la nota 6 de la memoria de las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

Al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa si existen indicios de que dichas inversiones inmobiliarias puedan estar deterioradas. Cuando el valor contable es mayor que el valor recuperable se reconoce una pérdida por deterioro. Para determinar este valor recuperable los administradores de la Sociedad utilizan las valoraciones realizadas por un experto independiente. El elevado riesgo de que algunos de estos activos presenten deterioro, la complejidad en su caso de los cálculos a realizar y la relevancia de los importes involucrados, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido en revisar el modelo financiero elaborado por la Sociedad, basado en información financiera histórica y presupuestaria, en las condiciones actuales del mercado y en sus expectativas sobre su potencial evolución, que ha sido utilizado por los expertos independientes para la emisión de sus informes de tasación. Adicionalmente hemos revisado la información contenida en los informes de tasación, verificando la razonabilidad de las principales hipótesis utilizadas y comprobando que se han utilizado tasas de descuento de forma homogénea para los mismos tipos de activos.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas 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 Sociedad en España, que se indica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de las cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas.

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 abreviadas, 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 Sociedad.
- 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 abreviadas 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 abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

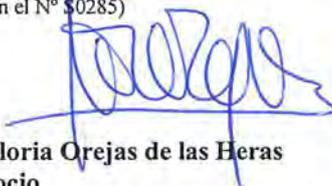
Nos comunicamos con los administradores de AP67 SOCIMI, S.A. en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas 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.

26 de enero de 2018

CAUDISA MGC
COMPañIA DE AUDITORES, S.L.P.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° 50285)



Gloria Orejas de las Heras
Socio
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° 11.599)

REA+REGA
auditores

Miembro ejerciente

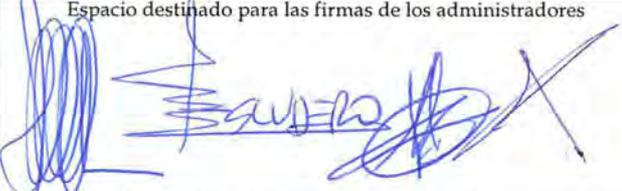
CAUDISA MGC
COMPañIA DE
AUDITORES, S.L.P.

Año: 2018
Número: 12.889/18

Importe: 30 euros

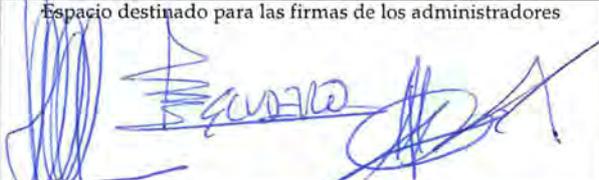
 **economistas**
Consejo General

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

NIF: A82953092 DENOMINACIÓN SOCIAL: AP67 SOCIMI, S.A.	Espacio destinado para las firmas de los administradores 
--	--

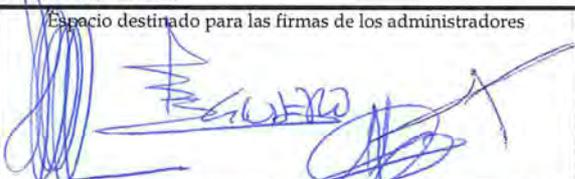
Activo	Notas de la memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000	20.732.540,65	15.378.317,13
I. Inmovilizado intangible	11100	0,00	0,00
II. Inmovilizado material	11200 5	4.252,64	93,20
III. Inversiones inmobiliarias	11300 6	18.821.443,01	12.396.627,83
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400 7.6	1.866.300,00	1.605.908,60
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500 7.1	40.545,00	1.375.687,50
VI. Activos por impuesto diferido	11600	0,00	0,00
VII. Deudas comerciales no corrientes	11700	0,00	0,00
B) ACTIVO CORRIENTE	12000	1.288.586,65	688.040,45
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100	0,00	0,00
II. Existencias	12200	0,00	0,00
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300	148.679,42	367.742,42
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12380	21.458,33	1.281,40
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12381	0,00	0,00
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12382	21.458,33	1.281,40
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370	0,00	0,00
3. Otros deudores	12390	127.221,09	366.461,02
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400 7.6	458.897,65	0,00
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500 7.1	0,00	286.945,50
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600	0,00	0,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700 7.1	681.009,58	33.352,53
TOTAL ACTIVO (A+B)	10000	22.021.127,30	16.066.357,58

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

NIF: A82953092 DENOMINACIÓN SOCIAL: AP67 SOCIMI, S.A.	Espacio destinado para las firmas de los administradores 
--	--

Patrimonio neto y pasivo	Notas de la memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
A) PATRIMONIO NETO		5.960.390,70	4.459.725,69
A-1) Fondos propios		5.960.390,70	4.459.725,69
I. Capital		5.116.359,00	3.006,00
1. Capital escriturado		5.116.359,00	3.006,00
2. (Capital no exigido)		0,00	0,00
II. Prima de emisión		651.641,00	0,00
III. Reservas		1.078.076,44	5.642.540,69
1. Reservas de capitalización		0,00	0,00
2. Otras reservas		1.078.076,44	5.642.540,69
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)		0,00	0,00
V. Resultados de ejercicios anteriores		-1.185.821,00	0,00
VI. Otras aportaciones de socios		0,00	0,00
VII. Resultado del ejercicio		300.135,26	-1.185.821,00
VIII. (Dividendo a cuenta)		0,00	0,00
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto		0,00	0,00
A-2) Ajustes por cambios de valor		0,00	0,00
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos		0,00	0,00
B) PASIVO NO CORRIENTE		14.825.762,36	10.657.470,00
I. Provisiones a largo plazo		0,00	0,00
II. Deudas a largo plazo		11.787.414,89	9.014.901,70
1. Deudas con entidades de crédito		11.584.077,34	8.934.026,94
2. Acreedores por arrendamiento financiero		0,00	0,00
3. Otras deudas a largo plazo		203.337,55	80.874,76
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		3.038.347,47	1.642.568,30
IV. Pasivos por impuesto diferido		0,00	0,00
V. Peridificaciones a largo plazo		0,00	0,00
VI. Acreedores comerciales no corrientes		0,00	0,00
VII. Deuda con características especiales a largo plazo		0,00	0,00
C) PASIVO CORRIENTE		1.234.974,24	949.161,89
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		0,00	0,00
II. Provisiones a corto plazo		0,00	0,00
III. Deudas a corto plazo		834.759,47	805.501,64
1. Deudas con entidades de crédito		730.251,51	501.137,26
2. Acreedores por arrendamiento financiero		0,00	0,00
3. Otras deudas a corto plazo		104.507,96	304.364,38
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		105.231,28	27.276,13
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		294.983,49	116.384,12
1. Proveedores		0,00	217,80
a) Proveedores a largo plazo		0,00	0,00
b) Proveedores a corto plazo		0,00	217,80
2. Otros acreedores		294.983,49	116.166,32
VI. Periodificaciones a corto plazo		0,00	0,00
VII. Deuda con características especiales a corto plazo		0,00	0,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		22.021.127,30	16.066.357,58

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

NIF: A82953092 DENOMINACIÓN SOCIAL: AP67 SOCIMI, S.A.	Espacio destinado para las firmas de los administradores 
--	--

(DEBE) / HABER		Notas de la memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
1. Importe neto de la cifra de negocios	40100	11.1	993.070,50	1.006.304,68
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200		0,00	0,00
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300		0,00	0,00
4. Aprovisionamientos	40400		-2.032,11	-21.907,27
5. Otros ingresos de explotación	40500		0,00	0,00
6. Gastos de personal	40600		-38.569,50	-26.026,66
7. Otros gastos de explotación	40700	11.2	-291.236,87	-329.489,83
8. Amortización del inmovilizado	40800	5 y 6	-137.816,21	-110.918,60
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900		0,00	0,00
10. Excesos de provisiones	41000		0,00	0,00
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100		0,00	-1.611.621,96
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	41200		0,00	0,00
13. Otros resultados	41300		1.695,00	1.622,01
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)	49100		525.110,81	-1.092.037,63
14. Ingresos financieros	41400		1.392,10	20.872,60
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430		0,00	0,00
b) Otros ingresos financieros	41490		1.392,10	20.872,60
15. Gastos financieros	41500	11.3	-255.871,19	-239.655,97
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600		0,00	0,00
17. Diferencias de cambio	41700		0,00	0,00
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800		29.503,54	125.000,00
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100		0,00	0,00
a) Incorporación al activo de gastos financieros	42110		0,00	0,00
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	42120		0,00	0,00
c) Resto de ingresos y gastos	42130		0,00	0,00
B) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)	49200		-224.975,55	-93.783,37
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)	49300	3	300.135,26	-1.185.821,00
20. Impuestos sobre beneficios	41900		0,00	0,00
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+20)	49500	3	300.135,26	-1.185.821,00

AP67 SOCIMI, S.A.

**Memoria Abreviada del Ejercicio Anual terminado
el 31 de diciembre de 2017**

AP67 SOCIMI, S.A.

Memoria Abreviada del Ejercicio Anual terminado el 31 de diciembre de 2017

1. - Actividad de la empresa

AP67 SOCIMI, S.A., en adelante, la Sociedad, se constituyó el 25 de abril de 2001 por tiempo indefinido, bajo la denominación social de AKYDEKO PLUS, S.L.. Con fecha 20 de julio de 2017, la Sociedad ha cambiado su denominación por AP67 SOCIMI, S.A., habiendo sido inscrita en el Registro Mercantil dicha modificación a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

AP67 SOCIMI, S.A. es una Sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Su domicilio social y fiscal se encuentra en Calle Villaverde, 2 de Leganés.

La Sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 9275, folio 1, hoja número M-149184.

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

- a) La adquisición y promoción de bienes inmueble de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido o norma que le sustituya en el futuro.
- b) 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.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en el 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 de SOCIMI.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Adicionalmente junto con la actividad económica derivada de su objeto principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias a las anteriores, 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 otras que puedan considerarse accesorias de acuerdo a la ley aplicable en cada momento.

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

Si bien la Sociedad posee participaciones en otras sociedades no está obligada a presentar cuentas anuales consolidadas al no cumplirse los requisitos por razón de tamaño de acuerdo con la legislación aplicable. Las participaciones que posee son las siguientes:

- a) 80% de la sociedad LISTEN 2011, S.L. (al inicio del ejercicio la participación era del 60%).
- b) 100% de la sociedad 1977JS, S.L., que ha sido absorbida por la Sociedad con fecha 28 de Julio de 2017. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales se ha producido la inscripción en el Registro Mercantil de Madrid de dicha fusión.

Régimen fiscal SOCIMI

Con fecha 15 de junio de 2016, la Sociedad solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, para el ejercicio 2016 y siguientes.

La Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

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.

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 al que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.
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 al 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.

Asimismo, el régimen de SOCIMI exige otros requisitos tales como que el capital mínimo exigido sea de 5 millones de euros o que sus acciones sean admitidas a negociación en un mercado regulado o un sistema multilateral de negociación.

Adicionalmente la Sociedad deberá 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.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, 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.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

El ejercicio social de la Sociedad comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad tiene un capital social de 5.116.359,00 euros.

La moneda funcional con la que opera la empresa es el euro. Para la formulación de los estados financieros en euros se han seguido los criterios establecidos en el Plan General Contable tal y como figura en el apartado 4. Normas de registro y valoración.

2. - Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Imagen fiel

Las presentes cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación que está establecido en:

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1515/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010.
- 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) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- e) Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en relación a la información a desglosar en la memoria.

Estas cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad y se someterán a la aprobación de la Junta General

estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron formuladas por los administradores solidarios de la Sociedad y aprobadas por la Junta General de 29 de junio de 2017.

Asimismo con fecha 27 de septiembre de 2017 la Sociedad toma el acuerdo en Junta General de modificar el órgano de administración de la Sociedad, optando por un Consejo de Administración (anteriormente administradores solidarios).

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo por importe de 53.612 euros, siendo negativo en -261.121 euros al 31 de diciembre de 2016.

2.2 *Principios contables no obligatorios aplicados*

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 las mismas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse, ni se han aplicado principios contables no obligatorios.

2.3 *Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables.*

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

La preparación de las cuentas anuales requiere que la Dirección realice estimaciones contables relevantes, juicios, estimaciones e hipótesis, que pudieran afectar a las políticas contables adoptadas y al importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados.

Las estimaciones y las hipótesis realizadas se basan, entre otros, en la experiencia histórica u otros hechos considerados razonables teniendo en cuenta las circunstancias a la fecha de cierre, el resultado de las cuales representa la base de juicio sobre el valor contable de los activos y pasivos no determinables de una cuantía de forma inmediata.

Los resultados reales podrían manifestarse de forma diferente a la estimada. Estas estimaciones y juicios se evalúan continuamente.

Algunas estimaciones contables se consideran significativas si la naturaleza de las estimaciones y supuestos es material y si el impacto sobre la posición financiera o el rendimiento operativo es material.

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por la Dirección de la Sociedad con la mejor información disponible al cierre de cada ejercicio, aplicando su mejor estimación y

conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos futuros obliguen a la Sociedad a modificarlas en los siguientes ejercicios. De acuerdo con la legislación vigente se reconocerá prospectivamente los efectos del cambio de estimación en la cuenta de resultados.

Se detallan a continuación las principales estimaciones y juicios realizados por la Sociedad:

- Vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias (Nota 5 y 6).
- Deterioro de inversiones inmobiliarias (Nota 6).
- Deterioro de saldos de cuentas a cobrar y activos financieros (Nota 7.4).
- Deterioro de participaciones en otras empresas (Nota 7.7).

La Sociedad realiza la evaluación del deterioro de su inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias en base al valor obtenido de las tasaciones inmobiliarias efectuadas por terceros expertos independientes y homologados por el Banco de España respecto al valor contable registrado de dichos activos.

Las vidas útiles del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias se estiman en relación con el periodo en que los elementos incluidos en dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos. La Sociedad revisa cada cierre las vidas útiles del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias y si las estimaciones difieren de las previamente realizadas el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

La Sociedad tiene suscritos contratos de arrendamiento con los diferentes inquilinos en los que se fija una duración máxima, si bien existen opciones de ruptura de los contratos por parte de los arrendatarios con anterioridad a dicha duración máxima. La Sociedad realiza sus estimaciones en base a la fecha de ruptura del contrato de arrendamiento, procediendo a reestimar la situación en cada cierre.

Asimismo, la Sociedad lleva a cabo una estimación del valor razonable de los pasivos financieros atendiendo al momento de cancelación de los mismos.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2017, 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.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de

determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Se vigila el cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los miembros del Consejo de Administración es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Empresa en funcionamiento

Según el Consejo de Administración de la Sociedad, durante los próximos 12 meses esperan obtener flujos de caja positivos procedentes de la explotación de los inmuebles que figuran en el activo del Balance. La financiación de los costes necesarios para el desarrollo de la actividad de la Sociedad durante los próximos doce meses se realizará a través del saldo disponible en tesorería y la que se genere en el curso normal del negocio. Por ello el Consejo de Administración ha formulado las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

2.4 Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 2017, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2017 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2016.

Reclasificación de importes comparativos del ejercicio anterior

Algunos importes correspondientes al ejercicio 2016 han sido reclasificados en las presentes cuentas anuales con el fin de hacerlas comparables con las del ejercicio actual y facilitar su comparación.

Las reclasificaciones por epígrafes más significativas han sido las siguientes:

<u>Descripción (ACTIVO)</u>	<u>Saldo deudor</u>	<u>Epígrafe 2016</u>	<u>Epígrafe 2017</u>
Terrenos, construcciones y obra en curso	12.396.627,83	II. Inmovilizado material	III. Inversiones inmobiliarias
<u>Descripción (ACTIVO)</u>	<u>Saldo deudor</u>	<u>Epígrafe 2016</u>	<u>Epígrafe 2017</u>
Créditos a largo plazo	1.375.687,50	IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	V. Inversiones financieras a largo plazo
Créditos a corto plazo	242.512,50	IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	V. Inversiones financieras a corto plazo
<u>Descripción (ACTIVO)</u>	<u>Saldo deudor</u>	<u>Epígrafe 2016</u>	<u>Epígrafe 2017</u>
Instrumentos de patrimonio	535.915,58	V. Inversiones financieras a largo plazo	IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

<u>Descripción (PASIVO)</u>	<u>Saldo acreedor</u>	<u>Epígrafe 2016</u>	<u>Epígrafe 2017</u>
Deudas con socios y/o administradores	715.328,96	II. 3 Otras deudas a largo plazo	III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo
Deudas con otras partes vinculadas	305.000,00	II. 3 Otras deudas a largo plazo	III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo
<u>Descripción (INGRESO)</u>	<u>Haber</u>	<u>Epígrafe 2016</u>	<u>Epígrafe 2017</u>
Importe neto de la cifra de negocio	1.006.304,68	5. Otros ingresos de explotación	1. Importe neto de la cifra de negocio

Hemos considerado la idoneidad de reclasificar las partidas incluidas en el ejercicio 2016 del epígrafe "Inmovilizado material" a "Inversiones inmobiliarias", correspondientes a terrenos y construcciones que la Sociedad destina a la obtención de ingresos por arrendamiento o posee con la finalidad de obtener plusvalías a través de su enajenación.

Hemos reclasificado la deuda que mantiene la Sociedad Desarrollos Urbanísticos Legasala, S.L., que en el ejercicio 2016 se había considerado como empresa vinculada, a deudas con terceros al no haberse producido la toma de control efectivo de la sociedad por los accionistas de AP67 SOCIMI, S.A. hasta el mes de marzo de 2017. En el ejercicio 2017 las operaciones con esta sociedad se consideran como operaciones con partes vinculadas.

Respecto a la reclasificación de deudas con socios y/o administradores y deudas con otras partes vinculadas registradas en esos epígrafes en el ejercicio 2016, por su naturaleza, consideramos más idóneo que se clasifiquen en el epígrafe de "Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo".

Y, por último, los ingresos por arrendamiento constituyen la principal fuente de ingresos de la sociedad por lo que se han reclasificado del epígrafe "Otros ingresos de explotación" en el que estaban registrados en el ejercicio 2016 al epígrafe "importe neto de la cifra de negocio".

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y de la memoria, además de las cifras correspondientes al ejercicio que se cierra, las del ejercicio anterior.

Como hemos mencionado anteriormente los estados financieros del ejercicio 2016 adjuntos incorporan determinadas adaptaciones y reclasificaciones con respecto a los aprobados para dicho ejercicio, con objeto de mejorar su presentación y la comparación de los saldos, no habiéndose alterado con ello ni el patrimonio neto de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016, ni los resultados del ejercicio anual terminado en dicha fecha.

La Sociedad no está obligada a auditar las cuentas anuales de los ejercicios 2017 y 2016, no obstante, ambos ejercicios han sido auditados.

2.5 *Elementos recogidos en varias partidas*

Existen elementos patrimoniales recogidos en varias partidas del balance, de acuerdo con el siguiente detalle:

Inversiones en empresas del grupo y asociadas (activo)	2017	2016
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo Plazo	1.073.500,00	1.069.993,02
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto Plazo	458.897,65	0,00
Total	1.532.397,65	1.069.993,02
Contratos de préstamo (pasivo)	2017	2016
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	11.584.077,34	8.934.026,94
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	730.251,51	501.137,26
Total	12.314.328,85	9.435.164,20
Deudas con empresas del grupo (pasivo)	2017	2016
Deudas con empresas del grupo y asociadas a LP	3.038.347,47	1.642.568,30
Deudas con empresas del grupo y asociadas a CP	105.231,28	27.276,13
Total	3.143.578,75	1.669.844,43

2.6 *Importancia Relativa*

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2017.

3.- Aplicación de resultados

La propuesta de distribución de los resultados correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, formulada por el Consejo de Administración y que se espera que será aprobada por los accionistas en la Junta General ha sido la siguiente:

BASE DE REPARTO	Euros
Pérdidas y ganancias	300.135,26
Total	300.135,26
DISTRIBUCIÓN	Euros
Reserva legal	30.013,53
A compensar pérdidas ejercicios anteriores	30.013,53
A dividendos	240.108,20
Total distribuido	300.135,26

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, en aplicación del artículo 6 de la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma siguiente:

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad 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 establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, 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 distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

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

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

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

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

4.- Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Inmovilizado material

I. Coste

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción, minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor conocida. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.

La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado material que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción. Forma parte, también, del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones, así como la mejor estimación del valor actual del importe contingente. No obstante, los pagos contingentes que dependen de magnitudes relacionadas con el desarrollo de la actividad,

se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias a medida en que se incurran.

Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de bienes del inmovilizado material, se registran en el activo y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros, conforme se devenguen. A tal efecto se utiliza el tipo de interés incremental del proveedor existente en el momento inicial, es decir, el tipo de interés al que el proveedor podría financiarse en condiciones equivalentes a las que resultan del importe recibido, que no será objeto de modificación en posteriores ejercicios. Cuando se trate de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no sea significativo, no será necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.

La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo. Por ello no se han contabilizado en los activos valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro.

Se registra la pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor neto contable supere a su importe recuperable, entendiéndose éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Los costes de ampliación, sustitución o renovación que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados. Así mismo, los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren. No se han producido durante el ejercicio partidas que puedan ser consideradas, a juicio de la Administración de la entidad, como ampliación, modernización o mejora del inmovilizado material.

II. Amortizaciones

Las amortizaciones se establecen de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Se ha amortizado de forma independiente cada parte de un elemento del inmovilizado material y de forma lineal, según los siguientes años de vida útil:

	Años de vida útil estimada
Edificios y construcciones	50
Instalaciones técnicas y maquinaria	10
Mobiliario y enseres	10
Equipos para procesos de información	4

III. Deterioro de valor de los activos materiales e intangibles

A la fecha de cierre de cada ejercicio, la empresa revisa los importes en libros de su inmovilizado material para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida de valor por deterioro de valor encargando, en su caso, informes de tasación de dichos activos. En caso de que exista cualquier indicio, se realiza una estimación del importe recuperable del activo correspondiente para determinar el importe del deterioro necesario. Los cálculos del deterioro de estos elementos del inmovilizado material se efectúan elemento a elemento de forma individualizada.

Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo material en ejercicios anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable aumentando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse realizado el deterioro.

No se han registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales en el periodo.

4.2 Inversiones inmobiliarias

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas mediante su explotación en régimen de alquiler, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utiliza los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:

- Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar

obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.

- Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.

4.3 Arrendamientos

Sociedad como arrendador

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

4.4 Instrumentos financieros

La Sociedad tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Por tanto, la presente norma resulta de aplicación a los siguientes instrumentos financieros:

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios.
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes.
- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés.
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio.
- Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo, y
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés;
- Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;
- Deudas con características especiales, y
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

c) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tales como las acciones ordinarias emitidas.

I. Inversiones financieras a largo y corto plazo

Préstamos y cuentas por cobrar: se registran a su coste amortizado, correspondiendo al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar. La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

Inversiones mantenidas hasta su vencimiento: aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijados, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento. Se contabilizan a su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Inversiones disponibles para la venta: son el resto de inversiones que no entran dentro de las categorías anteriores, viniendo a corresponder casi a su totalidad a las inversiones financieras en capital, con una inversión inferior al 20%. Estas inversiones figuran en el balance adjunto por su valor razonable cuando es posible determinarlo de forma fiable. En el caso de participaciones en sociedades no cotizadas, normalmente el valor de mercado no es posible determinarlo de manera fiable por lo que, cuando se da esta circunstancia, se valoran por su coste de adquisición o por un importe inferior si existe evidencia de su deterioro.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo y los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción.

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Baja de activos financieros

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. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

Cuando el activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

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.

II. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

Bajo este epígrafe del balance adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo con vencimiento inferior a tres meses de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

III. Pasivos financieros

Los préstamos, obligaciones y similares se registran inicialmente por el importe recibido, neto de costes incurridos en la transacción. Los gastos financieros y los

costes de transacción, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. El importe devengado y no liquidado se añade al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Fianzas entregadas

Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones, se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

Valor razonable

El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

IV. *Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas*

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, se valoran inicialmente por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad procede a evaluar si ha existido deterioro de valor de las inversiones. Las correcciones valorativas por deterioro y en su caso la reversión, se llevan como gasto o ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La corrección por deterioro se aplicará siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. Se entiende por valor recuperable, el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, calculados bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizados por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión misma, bien mediante la estimación de su

participación en los flujos de efectivo que se espera que sean generados por la empresa participada. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se tomará en consideración el patrimonio neto de la Entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

4.5 *Impuesto sobre beneficios*

I. 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 corresponden 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.

II. Régimen SOCIMI

Con fecha 15 de junio de 2016 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI, a partir del ejercicio 2016.

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.

4.6 *Ingresos y gastos*

La actividad de la Sociedad consiste en la explotación de los inmuebles que figuran en el activo del balance a través de su arrendamiento.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, 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. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

4.7 *Provisiones y contingencias*

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencia 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 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. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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. *Combinaciones de negocios*

En la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se registrarán, con carácter general, por su valor razonable siempre y cuando dicho valor razonable pueda ser medido con suficiente fiabilidad, así como en su caso, el correspondiente fondo de comercio o diferencia negativa.

4.9 *Transacciones con vinculadas*

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de elaboración de las cuentas anuales 13ª del Plan General de Contabilidad. En este sentido:

a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen

bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª.

c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de elaboración de cuentas anuales 15ª.

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre las que se incluyen los miembros del Consejo de Administración y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa. Asimismo, tienen la consideración de parte vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. 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 Aspectos medioambientales

El Consejo de Administración confirma que la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo.

4.11 Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal

Para el caso de las retribuciones por prestación definida las contribuciones a realizar dan

lugar a un pasivo por retribuciones a largo plazo al personal cuando, al cierre del ejercicio, figuren contribuciones devengadas no satisfechas.

El importe que se reconoce como provisión por retribuciones al personal a largo plazo es la diferencia entre el valor actual de las retribuciones comprometidas y el valor razonable de los eventuales activos afectos a los compromisos con los que se liquidarán las obligaciones.

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados cuando cesan en sus servicios.

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

5.- Inmovilizado material

El movimiento que se ha producido en este epígrafe del balance adjunto es el siguiente:

	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2016	17.375,27
(+) Resto de entradas	0,00
(-) Salidas, bajas o reducciones	0,00
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2016	17.375,27
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2017	17.375,27
(+) Resto de entradas	4.418,48
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2017	21.793,75
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2016	17.174,78
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2016	107,29
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2016	17.282,07
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2017	17.282,07
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2017	259,04
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2017	17.541,11
M) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2016	93,20
N) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2017	4.252,64

Las altas del ejercicio 2017 corresponden a la adquisición de maquinaria.

Los elementos totalmente amortizados y que siguen en uso ascienden a 17.375,27 euros a 31 de diciembre de 2017 y a 17.050,14 euros en el ejercicio 2016.

Al 31 de diciembre de 2017 no se han contraído compromisos en firme para la compra de inmovilizado.

No existen compromisos en firme de venta de inmovilizado.

6.- Inversiones inmobiliarias

El movimiento que se ha producido en este epígrafe del balance adjunto es el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2016	4.491.208,26	4.011.846,63	0,00	8.503.054,89
(+) Resto de entradas	24.018,23	26.902,23	5.621.343,88	5.672.264,34
(-) Salidas, bajas o reducciones	-1.313.318,96	0,00	0,00	-1.313.318,96
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2016	3.201.907,53	4.038.748,86	5.621.343,88	12.862.000,27
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2017	3.201.907,53	4.038.748,86	5.621.343,88	12.862.000,27
(+) Adquisiciones mediante fusión por absorción 1977JS, S.L.	1.480.000,00	1.913.460,86	0,00	3.393.460,86
(+) Resto de entradas	883.454,85	1.320.187,03	965.269,61	3.168.911,49
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2017	5.565.362,38	7.272.396,75	6.586.613,49	19.424.372,62
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2016	0,00	268.415,16	0,00	268.415,16
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2016	0,00	110.811,31	0,00	110.811,31
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos	0,00	86.145,97	0,00	86.145,97
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2016	0,00	465.372,44	0,00	465.372,44
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2017	0,00	465.372,44	0,00	465.372,44
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2017	0,00	137.557,17	0,00	137.557,17
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2017	0,00	602.929,61	0,00	602.929,61
M) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2016	3.201.907,53	3.573.376,42	5.621.343,88	12.396.627,83
N) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2017	5.565.362,38	6.669.467,14	6.586.613,49	18.821.443,01

Las altas del ejercicio 2017 corresponden a la adquisición de varios locales comerciales y plazas de garaje y a la finalización de una obra (procedente de la fusión por absorción de 1977JS, S.L., ver Nota 12).

Las altas del ejercicio de inmovilizado en curso corresponden a la construcción de un edificio de viviendas y locales comerciales.

Las altas en el ejercicio 2016 de terrenos y construcciones corresponden a la activación de gastos de escritura de compras de ejercicios anteriores.

Las bajas del ejercicio 2016 corresponden a la venta de unos terrenos rústicos y a una aportación no dineraria consistente en una parcela a la ampliación de capital de Listen 2011, S.L..

Las altas del ejercicio 2016 de inmovilizado en curso corresponden a la adquisición de un solar en Leganés.

No existen elementos totalmente amortizados y que sigan en uso a 31 de diciembre de 2017, ni a 31 de diciembre de 2016.

Las inversiones inmobiliarias corresponden a diferentes conjuntos urbanísticos ubicados en la ciudad de Leganés, compuestos por viviendas, garajes y locales comerciales, y cuya finalidad es la obtención de rentas mediante su explotación en régimen de alquiler.

Adicionalmente en el ejercicio 2016 se incluían en este epígrafe terrenos, cuya finalidad era la obtención de plusvalías mediante su venta y que fueron vendidos (ver información incluida en párrafos anteriores).

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha explotado directamente los inmuebles a través de la suscripción de contratos de arrendamiento con particulares (en el caso de viviendas y garajes, mayoritariamente) y profesionales (en el caso de los locales).

Hasta el 31 de diciembre de 2016 la explotación se realizaba mediante el contrato de gestión y explotación en régimen de arrendamiento suscrito con una sociedad vinculada. El mencionado contrato establecía el pago de unos honorarios anuales variables en función del número total de viviendas alquiladas gestionadas, realizando pagos mensuales para cada promoción en función del nivel de ocupación.

Al cierre del ejercicio la Sociedad ha evaluado el posible deterioro de los inmuebles incluidos en esta partida, utilizando como valor razonable el importe obtenido de las tasaciones solicitadas a un tasador independiente sin que se haya detectado la necesidad de realizar ninguna corrección valorativa de los inmuebles incluidos en este epígrafe.

Los elementos afectos a garantía son los siguientes:

	Ejercicio 2017			Ejercicio 2016		
	Coste	Amortiz.Acum.	Neto	Coste	Amortiz.Acum.	Neto
Terrenos y construcciones	9.892.268,00	-460.981,94	9.431.286,06	6.418.598,71	-356.196,68	6.062.402,03
Obra en curso	6.586.613,49	0	6.586.613,49	5.621.343,88	0	5.621.343,88
Total	16.478.881,49	-460.981,94	16.017.899,55	12.039.942,59	-356.196,68	11.683.745,91

Al 31 de diciembre de 2017 no se han contraído compromisos en firme para la compra de inmovilizado. La Sociedad tiene contratadas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de los posibles riesgos que pudieran afectar a los inmuebles incluidos en este epígrafe. No existen compromisos en firme de venta de inmovilizado.

7.- Instrumentos Financieros

7.1 *Activos financieros, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.*

La información a **largo plazo** al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 de los instrumentos financieros del activo del balance de la Sociedad, que no son inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, clasificados por categorías es la siguiente:

	Créditos, Derivados y Otros	
	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
Préstamos y partidas a cobrar	40.545,00	1.375.687,50
TOTAL	40.545,00	1.375.687,50

El importe de 1.375.687,50 euros del ejercicio 2016 corresponde al saldo que mantiene la sociedad Desarrollos Urbanísticos Legasala, S.L. a largo plazo.

La información a **corto plazo** al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 de los instrumentos financieros del activo del balance de la Sociedad, clasificados por categorías es la siguiente:

	Instrumentos de patrimonio y créditos a terceros		Créditos comerciales, Derivados y Otros		TOTAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Activos a valor razonable con cambios en PyG	0,00	44.433,00	0,00	0,00	0,00	44.433,00
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	242.512,50	21.458,33	68.139,90	21.458,33	310.652,40
TOTAL	0,00	286.945,50	21.458,33	68.139,90	21.458,33	355.085,40

Los activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias del ejercicio 2016 corresponden a la cartera de acciones propiedad de la Sociedad por importe de 44.433,00 euros que fue vendida durante el ejercicio 2017, generando un beneficio de 29.503,54 euros. En el ejercicio 2016 el apartado “Préstamos y partidas a cobrar” en “Instrumentos de patrimonio” corresponde al saldo que adeuda la sociedad Desarrollos Urbanísticos Legasala, S.L. a corto plazo por importe de 242.512,50 euros.

La información del efectivo y otros activos líquidos equivalentes al cierre de cada ejercicio es la siguiente:

	2017	2016
Tesorería	681.009,58	33.352,53

7.2 Pasivos financieros.

Los instrumentos financieros del **pasivo** del balance de la Sociedad a **largo plazo** al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, clasificados por categorías son:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		TOTAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Débitos y partidas a pagar	11.584.077,34	8.934.026,94	203.337,55	80.874,76	11.787.414,89	9.014.901,70
TOTAL	11.584.077,34	8.934.026,94	203.337,55	80.874,76	11.787.414,89	9.014.901,70

En el epígrafe “Deudas con Entidades de Crédito” se recogen los vencimientos a **largo plazo** de los préstamos hipotecarios y promotor de los que es titular la Sociedad.

La información de los instrumentos financieros del **pasivo** del balance de la Sociedad a **corto plazo**, clasificados por categorías es la siguiente:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		TOTAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Débitos y partidas a pagar	730.251,51	501.137,26	377.545,63	318.964,31	1.107.797,14	820.101,57
TOTAL	730.251,51	501.137,26	377.545,63	318.964,31	1.107.797,14	820.101,57

En el epígrafe “Deudas con Entidades de Crédito” se recogen los vencimientos a **corto plazo** de los préstamos hipotecarios y promotor de los que es titular la Sociedad.

7.3 Clasificación por vencimientos

La clasificación por vencimiento de los **activos financieros** de la Sociedad, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2017 y hasta su último vencimiento, se detalla en el siguiente cuadro:

	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	458.897,65	154.300,00	149.000,00	149.000,00	149.000,00	1.265.000,00	2.325.197,65
Créditos a empresas	458.897,65	154.300,00	149.000,00	149.000,00	149.000,00	472.200,00	1.532.397,65
Instrumentos financieros						792.800,00	792.800,00
Inversiones financieras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.545,00	40.545,00
Otros activos financieros						40.545,00	40.545,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	21.458,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.458,33
Clientes por ventas y prestación de servicios	21.458,33						21.458,33
TOTAL	480.355,98	154.300,00	149.000,00	149.000,00	149.000,00	1.305.545,00	2.387.200,98

La clasificación por vencimiento de los **pasivos financieros** de la Sociedad, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2017 y hasta su último vencimiento, se detalla en el siguiente cuadro:

	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Deudas	834.759,47	768.657,51	787.324,69	806.487,77	826.161,84	8.598.783,08	12.622.174,36
Deudas con entidades de crédito	730.251,51	768.657,51	787.324,69	806.487,77	826.161,84	8.395.445,53	12.314.328,85
Otros pasivos financieros	104.507,96	0,00	0,00	0,00	0,00	203.337,55	307.845,51
Deudas con emp.grupo y asociadas	105.231,28	213.691,51	211.690,63	213.743,18	241.653,85	2.157.568,30	3.143.578,75
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	273.037,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	273.037,67
Acreeedores varios	273.037,67						273.037,67
TOTAL	1.213.028,42	982.349,02	999.015,32	1.020.230,95	1.067.815,69	10.756.351,38	16.038.790,78

7.4 Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

El análisis del movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito es el siguiente:

	Valores representativos de deuda corto plazo	Créditos, derivados y otros corto plazo	TOTAL CORTO PLAZO
Pérdida por deterioro al inicio del ejercicio 2016	0,00	0,00	0,00
(+) Corrección valorativa por deterioro	55.549,68	50.000,00	105.549,68
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2016	55.549,68	50.000,00	105.549,68
(-) Salidas y reducciones	-55.549,68	0,00	-55.549,68
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2017	0,00	50.000,00	50.000,00

7.5 Impago e incumplimiento de condiciones contractuales

Durante el ejercicio 2017 no se ha producido impagos del principal o intereses de préstamos. Tampoco se produjeron durante el ejercicio 2016.

Durante el ejercicio 2017 no se han producido incumplimientos contractuales. Tampoco se produjeron durante el ejercicio 2016.

7.6 Otra Información

- Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

A efectos de la presentación de las cuentas anuales de una empresa o sociedad se entenderá que otra empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio para los grupos de sociedades o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas, que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

La información sobre empresas del grupo cuando estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio para los grupos de sociedades en el ejercicio 2017 y 2016 se detalla en los siguientes cuadros:

CIF	Denominación	Domicilio	Forma jurídica	Actividad CNAE	% capital		% derechos de voto	
					Directo	Indirecto	Directo	Indirecto
B86302205	1977 JS	Cl. Villaverde2. 28912 - Leganés	S.L.	4110	100%		100%	
B86323607	LISTEN 2011	Cl. Villaverde, nº 2. 28912 - Leganés	S.L.	7111	80%		80%	

Con fecha 29 de diciembre de 2017 la Sociedad ha adquirido 177.600 participaciones de la sociedad Listen 2011, S.L., por importe de 260.000,00 euros, pasando la participación del 60% (al cierre del ejercicio 2016) al 80% (al cierre del ejercicio 2017).

Los datos que se han utilizado para determinar la necesidad de deterioro son los del cierre del ejercicio 2016, ya que a la formulación de las presentes cuentas anuales no se dispone de información del ejercicio 2017, al no haberse formulado aún las cuentas anuales, y se recogen en el cuadro siguiente. Los datos corresponden a datos no auditados.

CIF	Capital	Reservas	Otras partidas de patrimonio neto	Resultado último ejercicio	Valor en libros	Dividendos recibidos en el ejercicio 2016
B86323607	888.000,00	0,00		-1.725,89	792.800,00	0,00

El detalle del epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo" del activo del balance de la Sociedad corresponde a los siguientes conceptos:

	2017	2016
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	1.866.300,00	1.605.908,60
1. Instrumentos de patrimonio	792.800,00	535.915,58
2. Créditos a empresas	1.073.500,00	1.069.993,02

El detalle del epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo" del activo del balance de la Sociedad corresponde a los siguientes conceptos:

	2017	2016
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	458.897,65	0,00
2. Créditos a empresas	458.897,65	0,00
Total	105.231,28	27.276,13

El detalle del epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo" del pasivo del balance de la Sociedad corresponde a los siguientes conceptos:

	2017	2016
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	3.038.347,47	1.642.568,30
Deudas con empresas del grupo	2.749.094,51	622.239,34
Deudas con socios, administradores y otras partes vinculadas	289.252,96	1.020.328,96

El detalle del epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" del pasivo del balance de la Sociedad corresponde a los siguientes conceptos:

	2017	2016
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	105.231,28	27.276,13
Deudas con empresas del grupo	105.231,28	27.276,13

7.7 Información sobre contratos de permuta financiera

Con fecha 4 de diciembre de 2014 la Sociedad firmó con el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (BBVA) un contrato de permuta financiera de tipo de interés (SWAP) con vencimiento 31 de mayo de 2027, con motivo de la constitución de un préstamo hipotecario por un importe nominal de 1.966.929,59 euros para la adquisición de un solar. Con fecha 3 de diciembre de 2015 el préstamo hipotecario fue cancelado pero el Contrato siguió en vigor.

En virtud del Contrato suscrito la entidad financiera se compromete a abonar periódicamente a la Sociedad el importe resultante de aplicar sobre el importe nominal el Tipo Variable Fijado, que asciende a Euribor más un diferencial de 0,180%. Como contraprestación la Sociedad se compromete a abonar periódicamente a BBVA el importe resultante de aplicar al importe nominal el Tipo Fijo, que asciende a 1,25%.

Durante el ejercicio 2016 la Sociedad ha abonado a la entidad financiera un importe de 24.032,24 euros y durante el ejercicio 2017 el importe ha ascendido a 24.059,97 euros reflejado como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias de cada ejercicio.

8.- Fondos propios

8.1 Capital Social

Al 31 de diciembre de 2017 el capital social de la Sociedad asciende a 5.116.359,00 euros, representado por 5.116.359 participaciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. Dichas acciones son nominativas.

Al 31 de diciembre de 2016 el capital social de la Sociedad ascendía a 3.006,00 euros, representado por 3.006 de participaciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. Dichas acciones son nominativas.

El 29 de junio de 2017 en la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios se tomó el acuerdo de ampliar el capital social en 4.456.118,00 euros (cuatro millones cuatrocientos cincuenta y seis mil ciento dieciocho euros) mediante la emisión de 4.456.118 participaciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, con cargo a reservas. En la misma Junta General se aprobó ampliar el capital social en 540.876,00 euros (quinientos cuarenta mil ochocientos setenta y seis euros) mediante la emisión de 540.876 participaciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, mediante compensación de créditos. Los acuerdos de la junta fueron elevados a público el 3 de julio de 2017 e inscritos en el Registro Mercantil de Madrid el 17 de julio de 2017.

El 28 de diciembre de 2017 en la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios se tomó el acuerdo de ampliar el capital social en 116.359,00 euros (ciento dieciséis mil trecientos cincuenta y nueve euros) mediante la emisión de 116.359 participaciones de 1,00 euro de valor nominal y una prima de emisión de 5,60 euros cada una. Los acuerdos de la junta fueron elevados a público el 29 de diciembre de 2017 y presentada en el Registro Mercantil de Madrid el 19 de enero de 2018.

Después de las ampliaciones descritas en los párrafos anteriores el Capital Social al 31 de diciembre de 2017 queda fijado en 5.116.359,00 de euros.

Los accionistas que poseen un porcentaje igual o superior al 10% del capital social al cierre del ejercicio son los siguientes:

Accionista	Nº Participaciones	% participación
Francisco Escudero López	2.375.000	46,4197293%
Álvaro Rubio Garzón	2.375.000	46,4197293%

8.2 Prima de emisión

La prima de emisión ha surgido como consecuencia de la ampliación de capital de 28 de diciembre de 2017 mencionada anteriormente y asciende al cierre del ejercicio 2017 a 651.641,00 euros.

8.3 Reservas

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, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan 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 cierre del ejercicio 2017 la reserva legal no había alcanzado el mínimo legalmente establecido.

Al cierre el ejercicio 2016 la reserva legal había alcanzado el mínimo legalmente establecido sobre la cifra de capital social existente a dicha fecha.

El importe de la reserva legal ascendía a 601,20 euros al cierre del 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016.

Reservas voluntarias

Las reservas voluntarias ascendían al cierre del ejercicio 2016 a 5.641.939,49 euros. Al cierre del ejercicio 2017 las reservas voluntarias ascienden a 1.077.475,24 euros.

9.- Situación Fiscal

La Sociedad, al cumplir los requisitos establecidos en la ley 11/2009, modificada por la ley 16/2012, se ha acogido al régimen fiscal especial de SOCIMI, tributando al tipo de gravamen del cero por ciento en el impuesto sobre sociedades.

9.1 Otros créditos y débitos con Administraciones Públicas

La composición de los saldos con Administraciones Públicas es, al cierre de cada ejercicio, el siguiente:

Saldos deudores	Importe 2017	Importe 2016
Hacienda Pública, deudora por IVA	0,00	0,00
Hacienda Pública, deudora por devolución de impuestos	127.221,09	206.280,28
Total saldos deudores	127.221,09	206.280,28
Saldos acreedores	Importe 2017	Importe 2016
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-8.254,01	-97.229,83
Hacienda Pública acreedora por retenc. practicadas	-12.434,24	-3.875,93
Organismos seguridad social acreedores	-1.257,57	-678,43
Total saldos acreedores	-21.945,82	-101.784,19

9.2 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. A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos de los últimos cuatro ejercicios del Impuesto sobre Sociedades y de los demás 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 las cuentas anuales adjuntas.

Con fecha 15 de junio de 2016, la Sociedad solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, para el ejercicio 2016 y siguientes.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, 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.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

10.- Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi (Ley 11/2009)

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), incluimos en este apartado la siguiente información:

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley (hasta el 31 de diciembre de 2015).

Al cierre del ejercicio 2015 las reservas ascendían a 7.197.225,92 euros (601,20 euros de reserva legal y 7.196.624,72 euros de reservas voluntarias).

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del diecinueve por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Al cierre del ejercicio 2016 las reservas ascendían a 5.642.540,69 euros (601,20 euros de reserva legal y 5.641.939,49 euros de reservas voluntarias).

En el ejercicio 2016 las reservas voluntarias correspondían a los siguientes conceptos:

• Pérdida por deterioro de Inversiones Financieras a LP	417.998,00
• Ajustes en amortización de ejercicios anteriores	86.145,97
• Deterioro de acciones de ejercicios anteriores	55.549,68
• Cancelación de saldos deudores	1.000.143,31
• Distribución del resultado del ejercicio 2015	-5.151,73
• Saldo inicial proveniente del ejercicio anterior	-7.196.624,72
Total	-5.641.939,49

Al cierre del ejercicio 2017 las reservas ascendían a 1.729.717,44 euros (651.641,00 euros de prima de emisión, 601,20 euros de reserva legal, 1.185.306,25 euros de reservas voluntarias y -107.831,01 euros de reserva negativa de fusión).

En el ejercicio 2017 las reservas voluntarias corresponden a los siguientes conceptos:

• Ampliación de capital con cargo a reservas voluntarias	4.456.118,00
• Ajustes en fianzas	515,24
• Saldo inicial proveniente del ejercicio anterior	-5.641.939,49
Total	-1.185.306,25

La prima de emisión ha surgido como resultado del acuerdo de ampliación de capital social en 116.359,00 euros (ciento dieciséis mil trecientos cincuenta y nueve euros) mediante la emisión de 116.359 participaciones de 1,00 euro de valor nominal y una prima de emisión de 5,60 euros cada una, en Junta General de Accionistas de fecha 28 de diciembre de 2017.

La reserva negativa de fusión ha surgido por la fusión por absorción del 100% de la sociedad 1977JS, S.L., con fecha 28 de Julio de 2017.

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

El ejercicio 2016 se cerró con pérdidas por lo que no hubo distribución de dividendos.

Asimismo, dado que en el ejercicio 2017 la Sociedad ha generado beneficio contable susceptible de distribución, los miembros del Consejo de Administración han decidido la distribución que se expone en la Nota 3 de la presente memoria.

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

gravamen del cero por ciento, del diecinueve por ciento o al tipo general.

No ha habido distribución de dividendos con cargo a reservas en el ejercicio 2016 ni en el 2017.

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

La información relativa a la fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento figura en la Nota 6 de esta memoria. La Sociedad no tiene participaciones en el capital de entidades a las que se refiere el artículo 2.1 de la Ley SOCIMI.

f) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Los incluidos en la Nota 6 de la memoria.

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

No existen.

11.- Ingresos y gastos

A continuación se detalla el desglose de las principales partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016:

11.1 *Importe neto de la cifra de negocios*

El importe neto de la cifra de negocios, por importe de 993.070,50 euros en el ejercicio 2017, se corresponde con los ingresos por arrendamientos (990.410,50 euros) y con los ingresos por prestación de servicios (2.660,00 euros) y en el ejercicio 2016 corresponden en su totalidad a ingresos por arrendamientos (1.006.304,68 euros).

11.2 Otros gastos de explotación

El desglose de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

Concepto	2017	2016
Otros gastos de explotación	-291.236,87	-329.489,83
a) Servicios exteriores	-162.199,98	-148.110,28
b) Tributos	-128.305,98	-131.379,55
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-730,91	-50.000,00

11.3 Gastos financieros

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

	2.017	2.016
15. Gastos financieros	-255.871,19	-239.655,97
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	-67.819,29	-43.747,80
b) Por deudas con terceros	-188.051,90	-195.908,17

12. - Combinaciones de negocio

Con fecha 30 de mayo de 2017 la Junta General Extraordinaria de la Sociedad aprobó la Fusión por absorción de la Sociedad 1977 JS, S.L., de la que AP67 SOCIMI, S.A. poseía el 100% de sus participaciones. La fusión tiene efectos 1 de enero de 2017. De acuerdo con la escritura de fusión el balance de la absorbida a 31 de diciembre de 2016 era el siguiente:

A Activo no corriente	2.722.788,22
II Inmovilizado material	2.722.788,22
B Activo corriente	46.852,75
III Deudores	2.089,38
VII Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	44.763,37
Total Activo	2.769.640,97
A Patrimonio Neto	-76.123,64
A1 Fondos Propios	-76.123,64
I Capital	3.115,58
V Resultado ejercicios anteriores	-15.680,33
VII Resultado del ejercicio	-63.558,89
B Pasivo no corriente	1.769.573,27
II Deudas a largo plazo	1.769.573,27
C Pasivo corriente	1.076.191,34
V Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.076.191,34
Total Patrimonio Neto y Pasivo	2.769.640,97

La inscripción de la operación en el Registro Mercantil de Madrid se produjo con fecha 21 de agosto de 2017, siendo esta la fecha para realizar el traspaso del balance de 1977JS, S.L. a los registros contables de la Sociedad, lo que genera una reserva por fusión negativa por importe de 107.831,01 euros.

13 · Operaciones con partes vinculadas

13.1 *Saldos con partes vinculadas*

A efectos de la presentación de las cuentas anuales una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas o un conjunto que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, análoga en el artículo 42 del Código de Comercio.

A efectos de presentación de la información relativa a esta nota hemos considerado como “sociedades participadas” aquellas que son dependientes de la AP67 SOCIMI, S.A. (ver Nota 12 al haberse producido una combinación de negocios en el ejercicio 2017). Hemos considerado como “empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única” aquellas sociedades en las que los accionistas de AP67 SOCIMI, S.A. ejerzan influencia significativa. Se consideran “otras partes vinculadas” a los familiares próximos de los accionistas de la Sociedad.

El importe de los saldos en balance con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente (en euros):

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2017	Sociedades participadas	Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única	Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa	Otras partes vinculadas
A) SALDOS DEUDORES				
Créditos a largo plazo	5.300,00	1.068.200,00	0,00	0,00
Créditos a corto plazo	0,00	458.897,65	0,00	0,00
TOTAL SALDOS DEUDORES	5.300,00	1.527.097,65	0,00	0,00
B) SALDOS ACREEDORES				
Deudas a largo plazo	0,00	646.166,87	139.252,96	150.000,00
Proveedores de inmovilizado largo plazo	0,00	2.102.927,64	0,00	0,00
Deudas a corto plazo.	0,00	0,00	0,00	0,00
Proveedores de inmovilizado corto plazo	0,00	105.231,28	0,00	0,00
TOTAL SALDOS ACREEDORES	0,00	2.854.325,79	139.252,96	150.000,00

El importe de los saldos en balance con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente (en euros):

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2016	Sociedades participadas	Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única	Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa	Otras partes vinculadas
A) SALDOS DEUDORES				
Créditos a largo plazo	440.024,39	629.968,63	0,00	0,00
Créditos a corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,00
Clientes/deudores	0,00	93.322,24	0,00	425,00
TOTAL SALDOS DEUDORES	440.024,39	723.290,87	0,00	425,00
B) SALDOS ACREEDORES				
Deudas a largo plazo	0,00	474.133,30	715.328,96	305.000,00
Proveedores de inmovilizado largo plazo	0,00	148.106,04	0,00	0,00
Deudas a corto plazo	0,00	2.000,00	0,00	0,00
Proveedores de inmovilizado corto plazo	0,00	25.276,13	0,00	0,00
TOTAL SALDOS ACREEDORES	0,00	649.515,47	715.328,96	305.000,00

A efectos de proporcionar un mayor grado de información de la información contenida en la memoria del ejercicio 2016, se ha desglosado el epígrafe de "Deudas a largo y corto plazo" de 2016 en "Deudas a largo y corto plazo" y "Proveedores de inmovilizado a largo y corto plazo".

Adicionalmente, en el ejercicio 2016 se incluyó el importe adeudado a largo plazo por la sociedad Desarrollos Urbanísticos Legasala, S.L. por importe de 1.375.687,50 euros al considerar dicha sociedad como vinculada. Sin embargo el control efectivo de dicha sociedad por los accionistas de AP67 SOCIMI, S.A. no se tomó hasta el mes de marzo de 2017.

13.2 Operaciones con partes vinculadas

Las operaciones con partes vinculadas al cierre del ejercicio 2017 son las siguientes (en euros):

Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2017	Sociedades participadas	Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única	Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa	Otras partes vinculadas
Gastos por intereses	0,00	40.413,50	15.772,42	11.633,37
Compras de inmovilizado	0,00	1.920.059,61	0,00	0,00
Servicios prestados	0,00	72.000,00	0,00	0,00

Las operaciones con partes vinculadas al cierre del ejercicio 2016 son las siguientes (en euros):

Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2016	Sociedades participadas	Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única	Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa	Otras partes vinculadas
Gastos por intereses	0,00	3.747,84	24.750,00	15.249,96
Servicios prestados	0,00	589.623,02	0,00	0,00
Ingresos por intereses	19.981,81	0,00	0,00	0,00
Ventas de inmovilizado	0,00	200.000,00	0,00	0,00
Aportación de inmovilizado para ampliación de Capital de la sociedad dependiente	885.000,00	0,00	0,00	0,00

13.3 Aavales

Los aavales prestados por la Sociedad son los siguientes:

	2016	2017
Sociedades vinculadas	1.769.573,00	0,00
Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única	0,00	288.291,00
Total aavales	1.769.573,00	288.291,00

13.4 Retribuciones a los miembros del Consejo de Administración

Durante el ejercicio 2017 en la Sociedad se han devengado retribuciones a favor de miembros del Consejo de Administración en concepto de remuneraciones del trabajo por importe de 1.888,57 euros. No se han devengado retribuciones por ningún otro concepto.

Durante el ejercicio 2016 en la Sociedad no se ha devengado importe alguno por retribuciones a favor de los Administradores solidarios, órgano de administración en ese ejercicio, por ningún concepto.

13.5 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses de los miembros del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración han manifestado no hallarse incursos en ninguna situación de conflicto de interés durante el ejercicio de su mandato en 2017. Sin perjuicio de lo anterior, se señala a continuación los cargos que ostentan en sociedades con el mismo, análogo o complementario objeto de actividad al de la Sociedad:

Los cargos de D. Álvaro Rubio Garzón en otras sociedades son los siguientes:

CIF	Denominación	Objeto social	Cargo
B82493131	PROMONES 2001, S.L.	Promoción inmobiliaria	Administrador solidario
B81085623	AKYDEKO, S.L.	Prestación de servicios relacionados con la actividad de aparejadores, arquitectos técnicos y arquitectos.	Administrador solidario
B87401998	AKYDEKO NEW, S.L.P.	Prestación de servicios relacionados con la actividad de aparejadores, arquitectos técnicos y arquitectos.	Administrador solidario
B84625557	ASTON PARK, S.L.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia	Administrador solidario
B86149432	1967PA, S.L.	Realización y ejecución de proyectos técnicos de obras e industrias, así como la contratación y ejecución de obras	Administrador solidario
B84143692	AYA GESTION Y ARQUITECTURA, S.L.	Realización y ejecución de proyectos técnicos de obras e industrias, así como la contratación y ejecución de obras	Administrador solidario
B87099263	LEGANOR 2014, S.L.	Realización y ejecución de proyectos técnicos de obras e industrias, así como la contratación y ejecución de obras	Administrador mancomunado
B86410552	LEGATRAS, S.L.	Compra, venta o arrendamiento de solares, terrenos, parcelas edificios, locales, viviendas. Promoción inmobiliaria. Tenencia, explotación, construcción, reparación y reforma, promoción, venta o arrendamientos de solares, terrenos, parcelas, edificios, locales, viviendas, apartamentos.	Administrador solidario
B87401063	DESARROLLOS URBANISTICOS LEGASALA, S.L.	La compra, venta, adquisición, enajenación, promoción, comercialización y en general cualquier actuación y disposición sobre bienes inmuebles, incluyendo en su caso, el alquiler y arrendamiento de los mismos, y realizando todas y cada una de las actuaciones inherentes a la actividad señalada.	Administrador solidario

Los cargos de D. Francisco Escudero López en otras sociedades son los siguientes:

CIF	Denominación	Objeto social	Cargo
B82493131	PROMONES 2001, S.L.	Promoción inmobiliaria	Administrador solidario
B81085623	AKYDEKO, S.L.	Prestación de servicios relacionados con la actividad de aparejadores, arquitectos técnicos y arquitectos.	Administrador solidario
B87401998	AKYDEKO NEW, S.L.P.	Prestación de servicios relacionados con la actividad de aparejadores, arquitectos técnicos y arquitectos.	Administrador solidario
B84625557	ASTON PARK, S.L.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia	Administrador solidario
B86149432	1967PA, S.L.	Realización y ejecución de proyectos técnicos de obras e industrias, así como la contratación y ejecución de obras	Administrador solidario
B84143692	AYA GESTION Y ARQUITECTURA, S.L.	Realización y ejecución de proyectos técnicos de obras e industrias, así como la contratación y ejecución de obras	Administrador solidario
B87099263	LEGANOR 2014, S.L.	Realización y ejecución de proyectos técnicos de obras e industrias, así como la contratación y ejecución de obras	Administrador mancomunado
B87401063	DESARROLLOS URBANISTICOS LEGASALA, S.L.	La compra, venta, adquisición, enajenación, promoción, comercialización y en general cualquier actuación y disposición sobre bienes inmuebles, incluyendo en su caso, el alquiler y arrendamiento de los mismos, y realizando todas y cada una de las actuaciones inherentes a la actividad señalada.	Administrador solidario

14. Otra información

14.2 Personal

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, expresado por categorías es el siguiente:

	Total	
	2017	2016
Consejeros	2,04	2
Altos directivos (no consejeros)		
Resto de personal de dirección de las empresas		
Técnicos	1	1
Empleados de tipo administrativo		
Comerciales, vendedores y similares		
Resto de personal cualificado		
Trabajadores no cualificados	0,14	
Total personal medio del ejercicio	3,18	3

Durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 la Sociedad no ha tenido contratada ninguna persona con discapacidad mayor o igual al 33%.

14.3 Otra información

El pasado 19 de octubre de 2016 se notificó acuerdo de liquidación de la Oficina Técnica de Inspección de la Comunidad de Madrid en la que se liquidaba por el concepto del artículo 108 de la Ley de Mercado de Valores una deuda tributaria por ITP, modalidad Transmisiones Patrimoniales Onerosas, por un total de 480.096,45 euros, integrado por una cuota tributaria de 386.341,63 euros y unos intereses de demora de 93.754,82 euros, todo ello a consecuencia de la adquisición en el ejercicio 2011 de participaciones de la entidad Park Gestión Cuatro, S.L. que supusieron la adquisición de hasta un 70% de su capital social. Actualmente se está tramitando la reclamación económico-administrativa ante el TEAR de Madrid.

A juicio de nuestros asesores legales hay motivos para considerar que las probabilidades de que finalmente se estimen las alegaciones de la Sociedad son superiores al 50%, ya que la comprobación de valores y la consiguiente liquidación tributaria ya fue impugnada en tribunales y se obtuvo una primera resolución estimatoria, sin perjuicio de que en la misma se ordenase la retroacción del expediente a la Inspección para que se procediera nuevamente a la liquidación con arreglo a lo resuelto.

Respecto a la sanción, el 13 de marzo de 2017 se nos notificó el acuerdo de imposición de sanción, que ha sido recurrido ante el TEAR. El importe de la sanción impuesta asciende a 289.756,22 euros. A juicio de nuestros asesores legales la impugnación de la sanción finalizará con la anulación de la sanción, muy posiblemente.

15.- Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero

15.1 Información sobre medio ambiente

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2017 y 2016 no se ha incurrido en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente.

Asimismo, no se han producido gastos o riesgos que hayan sido necesario cubrir con previsiones por actuaciones medioambientales, ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

15.2 Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero

Durante el ejercicio, no se ha producido ningún movimiento en partida alguna relacionada con derechos de emisión de gases de efecto invernadero, así como asignación de los mismos.

16.- Hechos posteriores.

No se han producido hechos dignos de mención entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de formulación de estas cuentas anuales.

AP67 SOCIMI, S.A.

FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2017

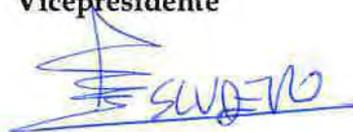
El 15 de enero de 2018 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad AP67 SOCIMI, S.A., en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital, proceden a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito, que se refieren al Balance abreviado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada y la Memoria abreviada.

Leganés, 15 de enero de 2018

Álvaro Rubio Garzón
Presidente



Francisco Escudero López
Vicepresidente



Mar Nombela Martínez
Vocal



Sebastián Rivero Galán
Secretario no Consejero

