

AP67 SOCIMI, S.A.

**Informe de auditoría,
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2018
e Informe de Gestión del ejercicio 2018**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de AP67 SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Inversiones inmobiliarias (Véase nota 2, 4 y 6 de la memoria adjunta)

Descripción AP67 SOCIMI, S.A. es propietaria de diversos inmuebles en la ciudad de Leganés con diferentes usos (viviendas, comercios, oficinas, terrenos para promoción inmobiliaria) mantenidos para explotarlos en régimen de alquiler. Consideramos que la valoración de los mismos y su correcto registro en los estados financieros en función de su destino dentro del ciclo de explotación de la empresa, es uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría debido a la importancia de estos activos en el balance así como de la necesidad de efectuar estimaciones para su adecuada clasificación y valoración de los resultados de las operaciones realizadas con los mismos.

Nuestra respuesta Nuestros principales procedimientos de auditoría en respuesta al citado aspecto, han consistido, entre otros, en los siguientes:

- Hemos obtenido una relación de los activos propiedad de la Sociedad, evaluando la corrección de los saldos de apertura y analizando las principales transacciones de compra que han tenido lugar en el ejercicio con objeto de comprobar su correcto registro contable en cuanto a su valoración y clasificación, en función del destino previsto para dicho activo. Para ello, hemos examinado la documentación soporte de las adquisiciones tales como contratos y escrituras de compraventa o cualquier otro documento relevante relativo a los costes activados como inversiones inmobiliarias.
- En relación con las amortizaciones, hemos comprobado que la vida útil considerada para cada inmueble se adecúa a su naturaleza y hemos realizado pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto registrado por amortización anual y sobre el acumulado.
- Respecto a las potenciales pérdidas por deterioro, hemos obtenido la valoración actualizada de las inversiones inmobiliarias realizada por expertos independientes. Al respecto, hemos comprobado la competencia profesional, capacidad e independencia de dichos expertos y hemos evaluado que las valoraciones se hayan realizado siguiendo una metodología adecuada y unas hipótesis razonables.
- Adicionalmente hemos evaluado si es adecuada y suficiente la información revelada en la memoria adjunta sobre las inversiones inmobiliarias de acuerdo con el marco de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para

continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.
Inscrita en el ROAC Nº S2347



Julio López Vázquez
Inscrito en el ROAC Nº 18683

CAUDISA MGC
COMPAÑÍA DE AUDITORES, S.L.P.
Inscrita en el ROAC Nº S0285



Gloria Oreja de Las Heras
Inscrita en el ROAC Nº 11.599

23 de Abril de 2019



AUREN AUDITORES SP,
S.L.P.

2019 Núm. 01/19/07339

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

REA
auditores

Miembro ejerciente

CAUDISA-MGC
COMPAÑÍA DE
AUDITORES, SLP

Año: 2019
Número: 14.762/19

Importe: 30 euros

economistas
Colección

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Villaverde, 2
28912 – LEGANÉS – MADRID

AP67 SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales del Ejercicio Anual terminado
el 31 de diciembre de 2018**

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en Euros)

Activo	Notas de la Memoria	2018	2017
A) ACTIVO NO CORRIENTE		27.860.772,21	20.732.540,65
II. Inmovilizado material	5	339.012,64	317.903,54
1. Terrenos y construcciones		142.481,20	95.304,38
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		196.531,44	222.599,16
III. Inversiones inmobiliarias	6	25.499.938,03	18.507.792,11
1. Terrenos		16.122.706,84	11.123.043,46
2. Construcciones		6.597.317,57	6.412.151,24
3. Inversiones en curso y anticipos		2.779.913,62	972.597,41
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		1.880.795,54	1.866.300,00
1. Instrumentos de patrimonio	8.1	792.800,00	792.800,00
2. Créditos a empresas	8.1 y 12	1.087.995,54	1.073.500,00
V. Inversiones financieras a largo plazo	8.1	141.026,00	40.545,00
5. Otros activos financieros		141.026,00	40.545,00
B) ACTIVO CORRIENTE		1.150.479,59	1.288.586,65
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		578.092,22	148.679,42
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8.1	44.461,19	21.458,33
<i>b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo</i>	8.1	44.461,19	21.458,33
2. Clientes empresas del grupo y asociadas	8.1 y 12	9.764,74	
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	9	523.866,29	127.221,09
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		368.582,77	458.897,65
2. Créditos a empresas	8.1 y 12	368.582,77	458.897,65
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.1	203.804,60	681.009,58
1. Tesorería		203.804,60	681.009,58
TOTAL ACTIVO (A+B)		29.011.251,80	22.021.127,30

Las Notas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2018.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en Euros)

Patrimonio neto y pasivo	Notas de la Memoria	2018	2017
A) PATRIMONIO NETO		6.332.181,02	5.960.390,70
A-1) Fondos propios		6.332.181,02	5.960.390,70
I. Capital	8.4	5.116.359,00	5.116.359,00
1. Capital escriturado		5.116.359,00	5.116.359,00
II. Prima de emisión		651.641,00	651.641,00
III. Reservas	8.4	1.105.080,78	1.078.076,44
1. Legal y estatutarias		30.614,73	601,20
2. Otras reservas		1.074.466,05	1.077.475,24
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	8.4	-20.700,00	0,00
V. Resultados de ejercicios anteriores	3	-1.155.807,47	-1.185.821,00
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		-1.155.807,47	-1.185.821,00
VII. Resultado del ejercicio		635.607,71	300.135,26
B) PASIVO NO CORRIENTE	8.2	19.896.022,13	14.825.762,36
II. Deudas a largo plazo		13.526.181,91	11.787.414,89
2. Deudas con entidades de crédito		13.291.351,91	11.584.077,34
5. Otros pasivos financieros		234.830,00	203.337,55
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8.2 y 12	6.369.840,22	3.038.347,47
C) PASIVO CORRIENTE		2.783.048,65	1.234.974,24
III. Deudas a corto plazo	8.2	2.391.874,25	834.759,47
2. Deudas con entidades de crédito		2.273.279,66	730.251,51
5. Otros pasivos financieros		118.594,59	104.507,96
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8.2 y 12	108.316,67	105.231,28
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		282.857,73	294.983,49
3. Acreedores varios	8.2	269.161,92	273.037,67
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	9	13.695,81	21.945,82
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		29.011.251,80	22.021.127,30

Las Notas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2018.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en Euros)

(Debe) / Haber	Notas de la Memoria	2018	2017
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	10	1.510.127,97	993.070,50
b) Prestaciones de servicios		1.510.127,97	993.070,50
4. Aprovisionamientos		-4.601,66	-2.032,11
a) Consumo de mercaderías		-2.179,02	-1.434,61
c) Trabajos realizados por otras empresas		-2.422,64	-597,50
6. Gastos de personal		-75.142,95	-38.569,50
a) Sueldos, salarios y asimilados		-57.141,62	-29.520,33
b) Cargas sociales	10	-18.001,33	-9.049,17
7. Otros gastos de explotación	10	-343.776,02	-291.236,87
a) Servicios exteriores		-274.091,82	-162.199,98
b) Tributos		-67.335,91	-128.305,98
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-2.348,29	-730,91
8. Amortización del inmovilizado	5 y 6	-205.193,75	-137.816,21
13. Otros resultados		9.509,82	1.695,00
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		890.923,41	525.110,81
14. Ingresos financieros		40.085,68	30.895,64
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		40.085,68	30.895,64
b1) De empresas del grupo y asociadas	12	39.730,32	0,00
b2) De terceros		355,36	30.895,64
15. Gastos financieros		-295.515,28	-255.871,19
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	10 y 12	-75.472,22	-67.819,29
b) Por deudas con terceros	10	-220.043,06	-188.051,90
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		113,90	0,00
a) Deterioros y pérdidas		113,90	0,00
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)		-255.315,70	-224.975,55
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		635.607,71	300.135,26
20. Impuestos sobre beneficios			
A.4) RESULTADO DEL EJ. PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3 + 20)		635.607,71	300.135,26
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
21. Rdo. del ej. procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos			
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)		635.607,71	300.135,26

Las Notas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2018.

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresado en Euros)

	Notas de la Memoria	2018	2017
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	635.607,71	300.135,26
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I + II + III + IV +V+VI+VII)		0,00	0,00
C) Total transferencias a la cuenta PyG (VIII + IX + X + XI+ XII+ XIII)		0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	3	635.607,71	300.135,26

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresado en Euros)

	CAPITAL		Prima de emisión	Reservas	(Acciones y particip. en patrimonio propias)	Rdos. de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Total
	Escriturado								
	01	03	04	05	06	08	09	13	
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2016	3.006,00	0,00	5.642.540,69	0,00	0,00	-1.185.821,00	0,00	4.459.725,69	
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2017	3.006,00	0,00	5.642.540,69	0,00	0,00	-1.185.821,00	0,00	4.459.725,69	
I. Total ingresos y gastos reconocidos						300.135,26		300.135,26	
II. Operaciones con socios o propietarios	5.113.353,00	651.641,00	-4.563.949,01	0,00	0,00	0,00	0,00	1.201.044,99	
1. Aumentos de capital	5.113.353,00	651.641,00	-4.456.118,00					1.308.876,00	
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios			-107.831,01					-107.831,01	
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	-515,24	0,00	-1.185.821,00	1.185.821,00	0,00	-515,24	
1. Distribución del resultado			-515,24		-1.185.821,00	1.185.821,00		-515,24	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2017	5.116.359,00	651.641,00	1.078.076,44	0,00	-1.185.821,00	300.135,26	0,00	5.960.390,70	
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2018	5.116.359,00	651.641,00	1.078.076,44	0,00	-1.185.821,00	300.135,26	0,00	5.960.390,70	
I. Total ingresos y gastos reconocidos						635.607,71		635.607,71	
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	-20.700,00	0,00	0,00	-240.108,21	-260.808,21	
4. (-) Distribución de dividendos							-240.108,21	-240.108,21	
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)				-20.700,00				-20.700,00	
III. Otras variaciones del patrimonio neto			27.004,34		30.013,53	-300.135,26	240.108,21	-3.009,18	
1. Distribución del resultado			30.013,53		30.013,53	-300.135,26	240.108,21	0,01	
2. Otras variaciones			-3.009,19					-3.009,19	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2018	5.116.359,00	651.641,00	1.105.080,78	-20.700,00	-1.155.807,47	635.607,71	0,00	6.332.181,02	

Las Notas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2018.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresado en Euros)

	Notas de la Memoria	2018	2017
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	635.607,71	300.135,26
2. Ajustes del resultado		462.857,74	363.522,67
a) Amortización del inmovilizado (+)	5 y 6	205.193,75	137.816,21
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	8.1	2.234,39	730,91
g) Ingresos financieros (-)	12	-40.085,68	-30.895,64
h) Gastos financieros (+)	10	295.515,28	255.871,19
3. Cambios en el capital corriente		-443.772,95	396.931,46
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)	8.1	-431.761,09	218.332,09
c) Otros activos corrientes (+/-)		113,90	-216.385,15
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)	8.2	-12.125,76	287.771,54
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		0,00	107.212,98
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-255.429,60	-224.975,55
a) Pagos de intereses (-)	10	-295.515,28	-255.871,19
c) Cobros de intereses (+)	12	40.085,68	30.895,64
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)		399.262,90	835.613,84
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		-7.453.807,36	-7.074.752,31
a) Empresas del grupo y asociadas	12	-130.987,59	-1.886.384,42
c) Inmovilizado material	5	-53.893,22	-205.707,44
d) Inversiones inmobiliarias	6	-7.164.555,55	-6.362.235,95
e) Otros activos financieros	8.1	-104.371,00	1.379.575,50
7. Cobros por desinversiones (+)		210.696,93	1.410.760,43
a) Empresas del grupo y asociadas	12	206.806,93	1.409.607,87
d) Inversiones inmobiliarias	6	0,00	1.152,56
e) Otros activos financieros	8.1	3.890,00	0,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)		-7.243.110,43	-5.663.991,88
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-23.709,18	1.200.529,75
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	8.4	0,00	5.764.994,00
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)	8.4	-3.009,18	-4.564.464,25
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	8.4	-20.700,00	0,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		6.630.459,94	4.275.505,34
a) Emisión		10.790.936,37	7.880.821,76
2. Deudas con entidades de crédito (+)	8.2	6.269.434,78	3.888.646,57
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	8.2	4.335.814,54	3.638.011,51
5. Otras deudas (+)	8.2	185.687,05	354.163,68
b) Devolución y amortización de		-4.160.476,43	-3.605.316,42
2. Deudas con entidades de crédito (-)	8.2	-3.019.132,06	-1.009.481,92
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	8.2	-1.001.236,40	-2.164.277,19
5. Otras deudas (-)	8.2	-140.107,97	-431.557,31
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros inst. de patrimonio		-240.108,21	0,00
a) Dividendos (-)	3	-240.108,21	0,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)		6.366.642,55	5.476.035,09
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		0,00	0,00
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)		-477.204,98	647.657,05
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		681.009,58	33.352,53
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		203.804,60	681.009,58

Las Notas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2018.

AP67 SOCIMI, S.A.

Memoria del Ejercicio Anual terminado el 31 de diciembre de 2018 (Expresado en Euros)

NOTA 1. NATURALEZA Y ACTIVIDADES PRINCIPALES

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 cambió su denominación por AP67 SOCIMI, S.A.

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 inmuebles 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 con 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.

La Sociedad, dominante a su vez de la sociedad detallada en la Nota 8.1, no está obligada a presentar cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidados, ya que se acoge a la dispensa de obligación de consolidar en función del tamaño.

Régimen fiscal SOCIMI

Con fecha 15 de junio de 2016, la Sociedad solicitó a la Agenda 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.

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 2018, la Sociedad tiene un capital social de 5.116.359,00 euros. A 31 de diciembre de 2017, el capital social era de 5.116.359,00 euros.

La moneda funcional con la que opera la empresa es el euro. Para la formulación de las cuentas anuales 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.

Los estatutos sociales y el resto de la información pública pueden consultarse en la página web de la sociedad: www.ap67socimi.com.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

1. Imagen fiel

Las presentes cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 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 este 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 con la información a desglosar en la memoria.

f) En el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

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 2017 fueron formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad y aprobadas por la Junta General de 29 de junio de 2018.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

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.

3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La Sociedad ha elaborado sus cuentas anuales 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.

En la preparación de estas cuentas anuales, se han realizado determinadas estimaciones por parte del Órgano de Administración de la sociedad, que afectan a la valoración de algunos activos, pasivos, ingresos y gastos.

Aunque estas estimaciones se han realizado con la mejor información disponible a la fecha de los hechos analizados, es posible que hechos posteriores obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se haría de forma prospectiva en las cuentas anuales futuras.

Las principales hipótesis de futuro asumidas y otras fuentes relevantes de incertidumbre en las estimaciones a la fecha de realización de las cuentas anuales que podrían tener un efecto significativo sobre las cuentas anuales en el próximo ejercicio, se muestran a continuación:

Vidas útiles del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

La dirección de la Sociedad determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por amortización para su inmovilizado material e inversiones inmobiliarias. En el caso de los inmuebles destinados al arrendamiento, esta estimación se basa en los ciclos de vida generalmente aceptados en el sector inmobiliario, teniendo en cuenta además si se trata de un inmueble nuevo o usado y del estado en que se encuentra en el momento de comenzar a amortizarse.

Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias y los inmovilizados materiales

La valoración del posible deterioro de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, siendo la mejor evidencia del mismo los precios de activos similares. En caso de no disponer de dicha información ante la situación actual del mercado, se aplican los siguientes criterios: se establece un intervalo de valores razonables determinados en base a precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad; precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambios en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción; y descuentos de los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte, basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, empleando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

La Sociedad ha encargado a varios expertos independientes tasaciones independientes e individualizadas de sus activos. La última valoración disponible se realizó con los datos de cierre del ejercicio 2018. Los Administradores consideran que no se han producido indicios de deterioro ni de cualquier otro hecho relevante, así como comunicaciones de cancelación anticipada de contratos de arrendamiento que pudieran impactar significativamente en el valor de los inmuebles a 31 de diciembre de 2018.

Cálculo de los valores razonables, de los valores en uso y de los valores actuales

El cálculo de valores razonables, valores en uso y valores actuales implica el cálculo de flujos de efectivo futuros la asunción de hipótesis relativas a los valores futuros de los flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias.

Provisiones

El cálculo de provisiones por contratos onerosos, garantías y litigios está sujeto a un elevado grado de incertidumbre. La Sociedad reconoce provisiones por litigios cuando la estimación de los costes totales esperados se puede calcular con fiabilidad. Dichas estimaciones están sujetas a cambios basados en nueva información.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad esta 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 con el 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 este período se realizará a través del saldo disponible en tesorería, la tesorería que se genere en el curso normal del negocio y los importes obtenidos de socios y otras entidades vinculadas.

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tiene un fondo de maniobra negativo por importe de 1.632.569 euros, siendo positivo de 53.612 euros al 31 de diciembre de 2017.

Al 31 de diciembre de 2018 el fondo de maniobra de la Sociedad es negativo como consecuencia, principalmente, de la contratación de dos líneas de crédito que tienen vencimiento a corto plazo. La Sociedad pretende llevar a cabo una serie de ampliaciones de capital con objeto de conseguir financiación para su actividad normal y poder invertir también en nuevos activos inmobiliarios. La Sociedad cuenta con el apoyo financiero de los accionistas. Por todo ello, no existen dudas razonables sobre el funcionamiento normal de la Sociedad por lo que estos estados financieros han sido elaborados bajo el principio de empresa en funcionamiento.

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 2018, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2018 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2017.

Reclasificación de importes comparativos del ejercicio anterior

Algunos importes correspondientes al ejercicio 2017 han sido reclasificados en las presentes cuentas anuales con el fin de hacerlas comparables con las del ejercicio actual y facilitar su comparación.

La reclasificación por epígrafes realizada ha sido la siguiente:

<u>Descripción (ACTIVO)</u>	<u>Saldo deudor</u>	<u>Epígrafe 2017</u>	<u>Epígrafe 2018</u>
Terrenos, construcciones y obra en curso	313.650,90	III. Inversiones inmobiliarias	II. Inmovilizado material

Hemos considerado la idoneidad de reclasificar las partidas incluidas en el ejercicio 2017 del epígrafe "Inversiones inmobiliarias" a "Inmovilizado material" correspondientes a terrenos y construcciones que la Sociedad destina a la sede social y el mobiliario que se encuentra dentro de varios apartamentos propiedad de la Sociedad.

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 2017 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 2017, ni los resultados del ejercicio anual terminado en dicha fecha.

5. Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, ciertos epígrafes se presentan de forma agrupada, presentándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de las presentes notas de la memoria.

6. Elementos recogidos en varias partidas

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

Inversiones en empresas del grupo y asociadas (activo)	2018	2017
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	1.087.995,54	1.073.500,00
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	368.582,77	458.897,65
Total	1.456.578,31	1.532.397,65
Contratos de préstamo (pasivo)	2018	2017
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	13.291.351,91	11.584.077,34
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	2.273.279,66	730.251,51
Total	15.564.631,57	12.314.328,85
Deudas con empresas del grupo (pasivo)	2018	2017
Deudas con empresas del grupo y asociadas a LP	6.369.840,22	3.038.347,47
Deudas con empresas del grupo y asociadas a CP	108.316,67	105.231,28
Total	6.478.156,89	3.143.578,75

7. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2018 al que corresponden las presentes cuentas anuales no se han producido cambios en los criterios contables con respecto a los aplicados en el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017.

8. Corrección de errores

Durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2018 al que corresponden las presentes cuentas anuales no ha sido necesario corregir ningún error procedente de ejercicios anteriores ni del propio ejercicio.

9. 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 2018.

NOTA 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

Durante el ejercicio 2018 se obtuvo un resultado contable, después de impuestos, de 635.607,71 Euros de beneficio, siendo la propuesta de distribución del resultado formulada por el órgano de Administración de la Sociedad la siguiente:

BASE DE REPARTO	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Pérdidas y ganancias	635.607,71	300.135,26
Total	635.607,71	300.135,26
DISTRIBUCIÓN	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Reserva legal	63.560,77	30.013,53
A compensar pérdidas ejercicios anteriores	63.560,77	30.013,53
A dividendos	508.486,17	240.108,20
Total distribuido	635.607,71	300.135,26