

AP67 SOCIMI, S.A.

**Informe de auditoría,
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2020
e Informe de Gestión del ejercicio 2020**

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 2020, 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 2020, 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. Las inversiones inmobiliarias constituyen un 87% de los activos de la Sociedad. La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado. Debido al grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados para el cálculo de los posibles deterioros que pudieran afectarles y debido a la magnitud del epígrafe, hacen que sean consideradas como aspecto más relevante de la auditoría.

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 y altas de las mismas que han tenido lugar en el ejercicio con objeto de comprobar su correcto registro contable en cuanto a su valoración y clasificación. Para ello, comprobamos, sobre una base muestral, la documentación soporte 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 2020, 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 2020 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



Patricia Blázquez Sevillano
Inscrita en el ROAC Nº 22273

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



Gloria Orejas de Las Heras
Inscrita en el ROAC Nº 11599

28 de abril de 2021



AUREN AUDITORES SP,
S.L.P.

2021 Núm. 01/21/08622
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional



Miembro ejerciente

CAUDISA
AUDITORES, SLP

Número: 19.522

Importe: 30 euros



AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 17, 3ª planta
28036 – MADRID

AP67 SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales del Ejercicio Anual terminado
el 31 de diciembre de 2020**

AP67 SOCIMI, S.A

BALANCE DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

Uds.: Euro

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2020	31/12/2019
A) ACTIVO NO CORRIENTE		42.190.006,41	40.366.700,10
II. Inmovilizado material	5	467.741,31	485.440,90
1. Terrenos y construcciones		130.000,00	130.000,00
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		337.741,31	355.440,90
III. Inversiones inmobiliarias	6	39.758.300,10	37.808.609,66
1. Terrenos		26.793.429,24	26.477.389,80
2. Construcciones		10.929.794,89	11.188.000,10
3. Inversiones inmobiliarias en curso		2.035.075,97	143.219,76
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		1.754.400,00	1.923.195,54
1. Instrumentos de patrimonio	8.1	1.133.200,00	1.133.200,00
2. Créditos a empresas	8.1 y 12	621.200,00	789.995,54
V. Inversiones financieras a largo plazo	8.1	209.565,00	149.454,00
5. Otros activos financieros		209.565,00	149.454,00
B) ACTIVO CORRIENTE		6.402.558,42	4.275.018,71
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		4.314.951,51	2.160.939,68
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8.1	104.769,77	58.133,03
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	8.1	104.769,77	58.133,03
3. Deudores varios	8.1	2.946.570,70	0,00
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	9	1.263.611,04	2.102.806,65
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8.1 y 12	1.585.453,95	957.672,99
2. Créditos a empresas		1.585.453,95	957.672,99
V. Inversiones financieras a corto plazo	8.1	212.739,45	212.739,45
2. Créditos a empresas		212.739,45	212.739,45
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.1	289.413,51	943.666,59
1. Tesorería		289.413,51	943.666,59
TOTAL ACTIVO (A + B)		48.592.564,83	44.641.718,81

Las notas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020

AP67 SOCIMI, S.A

BALANCE DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

Uds.: Euro

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2020	31/12/2019
A) PATRIMONIO NETO		19.159.795,86	20.223.847,82
A-1) Fondos propios		19.159.795,86	20.223.847,82
I. Capital	8.4	7.497.353,00	7.497.353,00
1. Capital escriturado		7.497.353,00	7.497.353,00
II. Prima de emisión	8.4	12.556.611,00	12.556.611,00
III. Reservas	8.4	131.057,07	94.175,50
1. Legal y estatutarias		131.057,07	94.175,50
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	8.4	(1.533.829,35)	(275.326,72)
V. Resultados de ejercicios anteriores		0,00	(17.780,65)
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		0,00	(17.780,65)
VII. Resultado del ejercicio	3	508.604,14	368.815,69
B) PASIVO NO CORRIENTE		24.873.674,64	18.747.983,59
II. Deudas a largo plazo	8.2	22.664.034,54	16.426.203,24
2. Deudas con entidades de crédito		22.042.952,72	16.053.434,14
4. Derivados		63.554,70	63.554,70
5. Otros pasivos financieros		557.527,12	309.214,40
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8.2 y 12	2.209.640,10	2.321.780,35
C) PASIVO CORRIENTE		4.559.094,33	5.669.887,40
II. Provisiones a corto plazo	6 y 11	144.213,29	216.761,00
2. Otras provisiones		144.213,29	216.761,00
III. Deudas a corto plazo	8.2	2.812.208,97	4.977.624,92
2. Deudas con entidades de crédito		1.901.208,97	2.877.508,58
5. Otros pasivos financieros		911.000,00	2.100.116,34
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8.2 y 12	175.718,92	168.003,68
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.426.953,15	307.497,80
3. Acreedores varios	8.2	1.259.327,58	258.828,36
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	9	133.591,99	48.669,44
7. Anticipos de clientes		34.033,58	0,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		48.592.564,83	44.641.718,81

Las notas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020

AP67 SOCIMI, S.A
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

Uds.: Euro

	NOTAS DE LA MEMORIA	(Debe) Haber	
		2020	2019
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	10	2.213.930,52	1.672.457,46
b) Prestaciones de servicios		2.213.930,52	1.672.457,46
4. Aprovisionamientos		(1.402,42)	(389,69)
a) Consumo de mercaderías		(1.402,42)	0,00
c) Trabajos realizados por otras empresas		0,00	(389,69)
6. Gastos de personal		(91.913,96)	(205.477,53)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(71.425,36)	(185.977,16)
b) Cargas sociales	10	(20.488,60)	(19.500,37)
7. Otros gastos de explotación		(994.507,40)	(538.637,89)
a) Servicios exteriores		(486.341,68)	(485.888,47)
b) Tributos		(473.813,77)	(52.749,42)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(34.351,95)	0,00
8. Amortización del inmovilizado	5 y 6	(326.624,28)	(215.914,83)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		273.033,75	22.912,30
a) Deterioro y pérdidas	5 y 6	82.503,60	(91.472,23)
b) Resultados por enajenaciones y otras	6	190.530,15	114.384,53
13. Otros resultados		(110.717,18)	3.317,74
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		961.799,03	738.267,56
14. Ingresos financieros		15.035,32	22.134,25
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		15.035,32	22.134,25
b 1) En empresas del grupo y asociadas	12	15.035,32	19.393,66
b 2) De terceros		0,00	2.740,59
15. Gastos financieros		(468.230,21)	(327.989,30)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	12	(24.153,17)	(43.725,00)
b) Por deudas con terceros	10	(444.077,04)	(284.264,30)
16. Variación de valor razonable en instrumentos financiero		0,00	(63.596,82)
a) Cartera de negociación y otros	8.3	0,00	(63.596,82)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)		(453.194,89)	(369.451,87)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		508.604,14	368.815,69
A.4) RESULTADO DEL EJERC. PROCED. DE OPERAC. CONTINUADAS (A.3+20)		508.604,14	368.815,69
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)	3	508.604,14	368.815,69

Las notas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020

AP67 SOCIMI, S.A

**ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

Uds.: Euro

	NOTAS DE LA MEMORIA	2020	2019
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	508.604,14	368.815,69
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		0,00	0,00
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	3	508.604,14	368.815,69

Las notas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020

AP67 SOCIMI, S.A

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

		Uds.: Euro						
	Capital	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Dividendos	TOTAL
	Escriturado							
A. 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
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2019	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
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	368.815,69	0,00	368.815,69
II. Operaciones con socios o propietarios	2.380.994,00	11.904.970,00	0,00	(254.626,72)	0,00	0,00	(508.486,17)	13.522.851,11
1. Aumentos de capital	1.684.319,00	8.421.595,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. (-) Reducciones de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(240.108,21)
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligatoria)	696.675,00	3.483.375,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(508.486,17)	0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	0,00	0,00	0,00	(254.626,72)	0,00	0,00	0,00	(20.700,00)
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	0,00	0,00	(1.010.905,28)	0,00	1.138.026,82	(635.607,71)	508.486,17	0,00
1. Distribución del resultado	0,00	0,00	63.560,77	0,00	63.560,77	(635.607,71)	508.486,17	0,00
2. Otras variaciones	0,00	0,00	(1.074.466,05)	0,00	1.074.466,05	0,00	0,00	0,00
C. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019	7.497.353,00	12.556.611,00	94.175,50	(275.326,72)	(17.780,65)	368.815,69	0,00	20.223.847,82
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2020	7.497.353,00	12.556.611,00	94.175,50	(275.326,72)	(17.780,65)	368.815,69	0,00	20.223.847,82
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	508.604,14	0,00	508.604,14
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	(1.258.502,63)	0,00	0,00	(314.153,47)	(1.572.656,10)
4. (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(314.153,47)	(314.153,47)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	0,00	0,00	0,00	(1.258.502,63)	0,00	0,00	0,00	(1.258.502,63)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	36.881,57	0,00	17.780,65	(368.815,69)	314.153,47	(0,00)
1. Distribución del resultado	0,00	0,00	36.881,57	0,00	17.780,65	(368.815,69)	314.153,47	(0,00)
E. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020	7.497.353,00	12.556.611,00	131.057,07	(1.533.829,35)	0,00	508.604,14	0,00	19.159.795,86

Las notas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020

AP67 SOCIMI, S.A
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

Ude: Euros			
	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2020	31/12/2019
A) Flujos de Efectivo de las Actividades de Explotación			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		508.604,14	368.815,69
2. Ajustes al resultado.		844.810,04	562.454,40
a) Amortización del inmovilizado (+)	5 y 6	326.624,28	215.914,83
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	6 y 8.1	(48.151,65)	91.472,23
c) Variación de provisiones (+/-)	11	(72.547,71)	0,00
e) Resultado por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	6	(190.530,15)	(114.384,53)
g) Ingresos financieros (-)		(15.035,32)	(22.134,25)
h) Gastos financieros (+)		468.230,21	327.989,30
j) Variación del valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	8.3	0,00	63.596,82
k) Otros ingresos y gastos (+/-)	11	376.220,38	0,00
3. Cambios en el capital corriente		(288.186,72)	819.879,79
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(192.559,39)	(3.907,10)
c) Otros activos corrientes (+/-)		842.052,32	516.429,42
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		1.000.499,22	206.427,44
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		(1.981.160,21)	34.973,63
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		42.981,34	65.956,40
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(468.230,21)	(291.681,01)
a) Pagos de intereses (-)		(468.230,21)	(296.427,57)
c) Cobros de intereses (+)		2.856,71	0,00
d) Cobros / (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		(2.856,71)	4.746,56
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4)		596.997,25	1.459.468,87
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
6. Pagos por inversiones (-)		(6.861.745,94)	(5.145.444,79)
a) Empresas del grupo y asociadas.	12	(1.528.901,65)	(1.610.416,02)
c) Inmovilizado material.	5	(37.112,36)	(198.325,97)
d) Inversiones inmobiliarias.	6	(5.295.731,93)	(3.336.702,80)
7. Cobros por desinversiones (+)		1.594.357,75	1.675.800,95
a) Empresas del grupo y asociadas.	12	1.082.094,84	788.320,60
d) Inversiones inmobiliarias.	6	512.262,91	887.480,35
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(5.267.388,19)	(3.469.643,84)
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación.			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		(1.258.502,63)	(149.308,84)
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	8.4	0,00	105.360,00
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	8.4	(1.260.572,63)	(262.761,30)
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	8.4	2.070,00	8.092,46
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		5.588.793,96	3.407.831,96
a) Emisión.		11.604.842,29	12.694.091,16
2. Deudas con entidades de crédito (+)	8.2	10.598.486,92	11.886.348,20
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+).	12	1.006.355,37	807.742,96
b) Devolución y amortización de		(6.016.048,33)	(9.286.259,20)
2. Deudas con entidades de crédito (-).	8.2	(5.585.267,95)	(8.520.037,05)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).	12	(430.780,38)	(647.627,55)
5. Otras deudas (-).		0,00	(118.594,60)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		(314.153,47)	(508.486,16)
a) Dividendos (-)	3	(314.153,47)	(508.486,16)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9 +/-10 +/-11)		4.016.137,86	2.750.036,96
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio.			
		0,00	0,00
E) Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes (+/-A +/-B +/-C +/-D)			
		(654.253,08)	739.861,99
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		943.666,59	203.804,60
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		289.413,51	943.666,59

Las notas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020

AP67 SOCIMI, S.A.

Memoria del Ejercicio Anual terminado el 31 de diciembre de 2020 (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 PLJS, 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 encontraba en la Calle Villaverde, 2 de Leganés. En el presente ejercicio la Sociedad ha cambiado su domicilio social y fiscal a la Avenida de Burgos 17, 3ª planta, en Madrid.

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.

Si bien la Sociedad posee participaciones en otras sociedades, no esta obligada a presentar cuentas anuales consolidadas al no cumplirse los requisitos por razón de tamaño de acuerdo con la legislación aplicable. A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad posee el 100% de la sociedad LISTEN 2011 S.L.

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 2020 y 2019 la Sociedad tiene un capital social de 7.497.353 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 2020 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 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a este mediante Real Decreto 1159/2010 y modificaciones sucesivas.
- 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 1332/2007.

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, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo generados durante el ejercicio y se someterán a la aprobación de la Junta General estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 fueron formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad y aprobadas por la Junta General de 4 de agosto de 2020.

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

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, el Consejo de Administración ha realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe el riesgo de que pudieran surgir ajustes en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.

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 valoraciones independientes e individualizadas de sus activos. La última valoración disponible se realizó con los datos de cierre del ejercicio 2020. Los Administradores consideran que no se han producido indicios de deterioro adicionales a los revisados por la Compañía al cierre del ejercicio 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 2020.

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 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 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, o en caso de incumplimiento, el mismo será subsanado en tiempo y forma, por lo que no procede 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. Para el desarrollo de las promociones inmobiliarias en curso se ha solicitado financiación específica.

Al cierre del ejercicio anterior la Sociedad contaba con un fondo de maniobra negativo de 1.394.868,69 euros. En este ejercicio, la concesión de nueva financiación a largo plazo, la renegociación de los vencimientos de la deuda ya existente, así como la operación de venta registrada han provocado que al 31 de diciembre de 2020 el fondo de maniobra arroje un importe positivo de 1.843.464,09 euros. Por otro lado, la Sociedad ha obtenido beneficios en este ejercicio a pesar de haber registrado varios gastos extraordinarios derivados de las actas de inspección. Los resultados de explotación son positivos y se espera que los mismos continúen aumentando a medida que la Sociedad vaya finalizando las obras y poniendo las mismas en arrendamiento. Adicionalmente, la Sociedad cuenta con el apoyo financiero de los accionistas y, tal y como se explica en el epígrafe siguiente, se han evaluado las posibles consecuencias de la crisis del COVID19, sin considerar que la incidencia de la misma pueda incidir en la continuidad de la Sociedad.

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.

Efectos COVID19

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de Coronavirus COVID-19 una pandemia, debido a su rápida propagación por el mundo. Habiendo afectado a más de 150 países, la mayoría de los Gobiernos han tomado medidas restrictivas para contener la propagación, que incluyen: aislamiento, confinamiento, cuarentena y restricción al libre movimiento de personas, cierre de locales públicos y privados, salvo los de primera necesidad y sanitarios, cierre de fronteras y reducción drástica del transporte aéreo, marítimo, ferroviario y terrestre.

Esta situación ha afectado de forma significativa a la economía global, debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministro y al aumento significativo de la incertidumbre económica, evidenciado por un aumento en la volatilidad del precio de los activos, tipos de cambio y disminución de los tipos de interés a largo plazo.

Las medidas adoptadas por los distintos gobiernos para combatir la propagación del COVID-19 y las circunstancias derivadas de la crisis del coronavirus han limitado también la actividad que desempeña AP67 SOCIMI S.A. Así, los cierres de comercios, los sucesivos múltiples ceses temporales de actividad y las restricciones a la libre circulación de personas que han afectado a los arrendatarios así como las nuevas normativas surgidas para los arrendamientos para paliar los efectos de la crisis, han impactado directamente en la actividad de la Sociedad.

Ante la situación observada, caracterizada por una drástica caída de los diferentes sectores de la actividad económica, y una absoluta incertidumbre a futuro, si bien la Sociedad no se ha visto impactada de forma significativa, los principales efectos han sido los siguientes:

- Teniendo en cuenta la tipología de los activos que tenemos en renta y los inquilinos en donde las cadenas de supermercados o la vivienda residencial es la más característica destaca que se ha negociado con algunos inquilinos moratorias en los pagos, que no ha habido condonaciones significativas y que el volumen de ocupación se ha mantenido.
- El valor de mercado de los activos se ha visto ligeramente reducido, consecuencia de la incertidumbre existente en el mercado.
- Las obras se han mantenido sin que el paro obligado durante el mes de marzo haya impacto de forma significativa en las expectativas de puesta en marcha de los mismos.
- Se han retrasado algunos proyectos de inversión si bien los administradores siguen explorando nuevas oportunidades.
- Para evitar tensiones de Tesorería se ha acudido a la obtención de diferentes líneas de crédito ICO

4. Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2020, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2020 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2019.

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:

Préstamo con entidades de crédito	31/12/20	31/12/19
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	22.042.952,72	16.053.434,14
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	1.901.208,97	2.877.508,58
Total	23.944.161,69	18.930.942,72
 Crédito a empresas del grupo y asociadas	 31/12/20	 31/12/19
Crédito a empresas del grupo y asociadas a largo plazo	621.200,00	789.995,54
Crédito a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	1.585.453,95	957.672,99
Total	2.206.653,95	1.747.668,53
 Préstamos con empresas del grupo y asociadas	 31/12/20	 31/12/19
Deudas con empresas del grupo y asociadas a LP	2.209.640,10	2.321.780,35
Deudas con empresas del grupo y asociadas a CP	175.718,92	168.003,68
Total	2.385.359,02	2.489.784,03
 Deudas por ITP registrados bajo el epígrafe de "Otros pasivos financieros"	 31/12/20	 31/12/19
Deudas con DGT de la Comunidad de Madrid por ITP a l/p	145.220,38	0,00
Deudas con DGT de la Comunidad de Madrid por ITP a c/p	231.000,00	0,00
Total	376.220,38	0,00

7. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020 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 2019.

8. Corrección de errores

Durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020 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 2020.

NOTA 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

Durante el ejercicio 2020 se obtuvo un resultado contable positivo después de impuestos, de 508.604,14 euros, siendo la propuesta de distribución del resultado formulada por el órgano de Administración de la Sociedad la siguiente:

Base de reparto	Ejercicio 2020	Ejercicio2019
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	508.604,14	368.815,69
Total	508.604,14	368.815,69

Distribución	Ejercicio 2020	Ejercicio2019
Reserva Legal	50.860,41	36.881,57
Reserva Voluntaria	50.860,41	0,00
A reservas negativas de ejercicios anteriores	0,00	17.780,65
A dividendo	406.883,31	314.153,47
Total distribuido	508.604,14	368.815,69

Limitaciones a la distribución de dividendos

Según lo establecido en el artículo 6 de la ley 11/2009, modificado por la ley 16/2012, de 27 de diciembre, las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución, en la siguiente forma:

- El 100 % de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones de otras entidades.
- El 50 % de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones de otras entidades.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal. Esta reserva legal no podrá exceder del 20% del capital social al estar acogida la sociedad al régimen especial de SOCIMI. Adicionalmente, sólo podrán repartirse dividendos con cargo a beneficios del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social.

NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las presentes cuentas anuales han sido elaboradas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación señaladas en el Plan General de Contabilidad vigente.

Los principios contables y normas de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales son los que se describen a continuación:

Inmovilizado material

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

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan contra la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos, solares y construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta futura.

Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan contra la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

Para el cálculo de la amortización se utiliza el método lineal, aplicado sobre el coste de adquisición del activo, menos el valor de los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones, cuya vida útil es indefinida y que, por lo tanto, no son objeto de amortización.

Deterioro del valor del inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias

La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la Sociedad calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

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

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable. Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes, considerando el nuevo valor contable.

Arrendamientos y operaciones similares

Cuando la Sociedad es arrendatario

Las operaciones de arrendamiento se clasifican en arrendamientos financieros y arrendamientos operativos.

Los arrendamientos en los que la Sociedad asume los riesgos y beneficios derivados de la propiedad del bien arrendado se clasifican como arrendamientos financieros.

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos.

Los gastos del arrendamiento, cuando la Sociedad actúa como arrendatario, se imputan linealmente a la cuenta de resultados durante la vigencia del contrato con independencia de la forma estipulada en dicho contrato para el pago de los mismos. En el caso de que en el contrato se hubiesen establecido incentivos al mismo por parte del arrendador consistentes en pagos a realizar por éste que deberían corresponder al arrendatario, los ingresos procedentes de los mismos se imputan a resultado como una reducción en los costes de dicho contrato de una forma lineal al igual que los gastos de arrendamiento.

Cuando la Sociedad es arrendador

Las operaciones de arrendamiento se clasifican en arrendamientos financieros y arrendamientos operativos.

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos.

Los activos que la Sociedad ha arrendado mediante arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

No existen activos en el balance en los que la sociedad sea la arrendadora financiera.

Activos financieros

La Sociedad clasifica los activos financieros, ya sean a largo o a corto plazo, en las siguientes categorías atendiendo a las características y a las intenciones de la Sociedad en el momento de su reconocimiento inicial:

Préstamos y partidas a cobrar

Son activos financieros que se originan en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

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

Cuando existe una evidencia objetiva de que el activo puede haber sufrido un deterioro se realiza el correspondiente análisis procediendo a contabilizar una pérdida por deterioro si el valor en libros del activo es superior al valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima va a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial por el importe de esta diferencia. Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros del crédito que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro.

Inversiones en el Patrimonio de Empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas

Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, ya sea directa o indirecta. Asimismo, se consideran empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa (se presume que existe una influencia significativa cuando se posea al menos el 20% de los derechos de voto de otra sociedad). Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas se valoran inicialmente por su coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo y asociada se considera como coste de la inversión su valor contable antes de tener esa calificación.

Posteriormente, se valoran por su coste minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. Dichas correcciones se calculan por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivos destinados a la inversión y en caso de no disponerse de éstos se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

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, por su valor razonable. 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.

Pasivos Financieros

La Sociedad clasifica los pasivos financieros en las siguientes categorías atendiendo a las características y a las intenciones de la Sociedad en el momento de su reconocimiento inicial:

Débitos y partidas a pagar

Son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad con origen tanto financiero como comercial que no son considerados como instrumentos financieros derivados.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo.

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

Derivados financieros y cobertura contable

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura.

La Sociedad ha considerado los derivados como derivados de negociación y no de cobertura. En el caso de derivados que no califican para contabilidad de cobertura, los cambios en el valor razonable de los mismos se reconocen inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Impuesto sobre Sociedades

Como se ha hecho referencia en la Nota 1, la sociedad optó a partir del 15 de junio de 2016 por el régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) regulado por la Ley 11/2009 de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012, el cual será también de aplicación a sus socios.

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto o ingreso por impuesto corriente como por impuesto diferido para las rentas sujetas al régimen fiscal especial de las SOCIMI, el porcentaje de tributación es cero, siempre que se cumplan los requisitos.

Tanto el gasto o ingreso por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

En cuanto a los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto, no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

Ingresos y gastos

La actividad de promoción inmobiliaria y la de arrendamiento son objeto de contabilización separada para cada inmueble promovido o adquirido con el desglose que resulte necesario para conocer la renta correspondiente a cada inmueble o finca registral en que éste se divida. Las operaciones procedentes, en su caso, de otras actividades son igualmente contabilizadas de forma separada al objeto de determinar la renta derivada de las mismas.

Los gastos y los ingresos se registran por el principio del devengo, estableciéndose, en los casos en que sea pertinente, una correlación entre ambos.

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos descuentos o bonificaciones y el Impuesto sobre el Valor Añadido.

Los ingresos por alquileres se contabilizan en la cuenta de Pérdidas y Ganancias en función de su devengo y con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad en la elaboración de los estados financieros, 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.

Los estados financieros 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 los estados financieros, 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 está obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurara la correspondiente provisión.

Transacciones entre partes 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 este 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.

Estado de Flujos de Efectivo

El Estado de Flujos de Efectivo recoge los movimientos de tesorería realizados durante el ejercicio, calculados por el método indirecto. En estos estados de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalente, entendiendo por estos las inversiones a plazo inferiores a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no se pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del Patrimonio Neto y de los pasivos de carácter financiero.

NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

Coste:

Elemento	Saldo a 31/12/18	Altas	Saldo a 31/12/19	Altas	Saldo a 31/12/20
Terrenos y bienes naturales	56.335,00	0,00	56.335,00	0,00	56.335,00
Construcciones	87.813,72	0,00	87.813,72	0,00	87.813,72
Maquinaria	4.418,48	0,00	4.418,48	0,00	4.418,48
Otras instalaciones	861,02	1.881,65	2.742,67		2.742,67
Mobiliario	315.930,94	196.444,32	512.375,26	37.112,36	549.487,62
Equipos para procesos de información	16.514,25	0,00	16.514,25	0,00	16.514,25
Total coste	481.873,41	198.325,97	680.199,38	37.112,36	717.311,74

Amortización:

Elemento	Saldo a 31/12/18	Dotación del ejercicio	Saldo a 31/12/19	Dotación del ejercicio	Saldo a 31/12/20
Amtz. de construcciones	(1.667,51)	(1.756,29)	(3.423,80)	(1.756,28)	(5.180,08)
Amtz. de maquinaria	(759,26)	(593,42)	(1.352,68)	(593,42)	(1.946,10)
Amtz. de otras instalaciones	(861,02)	(369,11)	(1.230,13)	(376,33)	(1.606,46)
Amtz. de mobiliario	(123.058,73)	(38.453,97)	(161.512,70)	(53.842,20)	(215.354,90)
Amtz. de equipos para proc. inf.	(16.514,25)	0,00	(16.514,25)	0,00	(16.514,25)
Total amortización	(142.860,77)	(41.172,79)	(184.033,56)	(56.568,23)	(240.601,79)

Pérdidas por deterioro:

Elemento	Saldo a 31/12/18	Dotación	Saldo a 31/12/19	Reversión	Saldo a 31/12/20
Det. de valor de construcciones	0,00	(10.724,92)	(10.724,92)	1.756,28	(8.968,64)
Total pérdidas por deterioro	0,00	(10.724,92)	(10.724,92)	1.756,28	(8.968,64)

Valor neto contable:

Elemento	Saldo a 31/12/19	Saldo a 31/12/20
Terrenos y bienes naturales	56.335,00	56.335,00
Construcciones	73.665,00	73.665,00
Maquinaria	3.065,80	2.472,38
Otras instalaciones	1.512,54	1.136,21
Mobiliario	350.862,56	334.132,72
Total Valor Neto	485.440,90	467.741,31

Durante el ejercicio 2019 se produjo un deterioro de valor en el edificio situado en la C/Villaverde utilizado como oficinas propias de la sociedad, por importe de 10.724,92 euros. En el ejercicio 2020, en base a la nueva valoración de este inmueble, se ha revertido parte del deterioro dotado, en concreto, se ha registrado una reversión de 1.756,28 euros.

Las altas de los ejercicios 2020 y 2019 se corresponden con compras de mobiliario para los distintos inmuebles propiedad de la Sociedad que quieren destinarse a alquiler.

Los elementos totalmente amortizados y que siguen en uso ascienden a 17.375,27 euros a 31 de diciembre de 2020 (mismo importe al cierre del ejercicio anterior):

Elemento	Saldo a 31/12/19	Saldo a 31/12/20
Otras instalaciones	861,02	861,02
Equipos para procesos de información	16.514,25	16.514,25
Total coste	17.375,27	17.375,27

El detalle de los porcentajes de amortización utilizados para cada grupo de elementos del inmovilizado material es el siguiente:

Elemento	Coefficiente de amortización
Maquinaria	2-4%
Otras instalaciones	5-12%
Mobiliario	10%
Equipos para procesos de información	25%

A 31 de diciembre de 2020 no se han contraído compromisos en firme para la compra, así como para la venta de inmovilizado.

NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 17, 3ª planta
28036 – MADRID

Coste:

Elemento	Saldo a 31/12/2018	Comb./AND	Otras altas	Total Altas	Bajas	Traspasos	Saldo a 31/12/2019	Amp. y mejoras	Otras altas	Bajas	Saldo a 31/12/2020
Inversiones en terrenos y bienes naturales	16.122.706,84	10.000.554,00	1.200.868,60	11.201.422,60	(765.992,33)	0,00	26.558.137,11	0,00	3.385.585,97	(3.150.293,85)	26.793.429,23
Inversiones en construcciones	7.280.121,27	0,00	0,00	0,00	(2.976,81)	4.768.401,38	12.045.545,84	0,00	11.850,84	0,00	12.057.396,68
Inversiones inmobiliarias en curso	2.779.913,62	0,00	2.135.834,20	2.135.834,20	(4.126,68)	(4.768.401,38)	143.219,76	0,00	1.898.295,12	(6.438,91)	2.035.075,97
Total coste	26.182.741,73	10.000.554,00	3.336.702,80	13.337.256,80	(773.095,82)	0,00	38.746.902,71	0,00	5.295.731,93	(3.156.732,76)	40.885.901,88

Amortización:

Elemento	Saldo a 31/12/2018	Dotación del ejercicio	Saldo a 31/12/2019	Dotación del ejercicio	Saldo a 31/12/2020
Amiz Ac de las invers inmobiliarias	(682.803,70)	(174.742,04)	(857.545,74)	(270.056,05)	(1.127.601,79)
Total amortización acumulada	(682.803,70)	(174.742,04)	(857.545,74)	(270.056,05)	(1.127.601,79)

Pérdidas por deterioro:

Elemento	Saldo a 31/12/2018	Dotación	Saldo a 31/12/2019	Reversión	Saldo a 31/12/2020
Det. de valor de los terrenos y bienes	0,00	(80.747,31)	(80.747,31)	80.747,31	0,00
Det. de valor de construcciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total pérdidas por deterioro	0,00	(80.747,31)	(80.747,31)	80.747,31	0,00

Valor neto contable:

Elemento	Saldo a 31/12/2019	Saldo a 31/12/2020
Inversiones en terrenos y bienes naturales	26.477.389,80	26.793.429,23
Inversiones en construcciones	11.268.747,41	10.929.794,89
Inversiones inmobiliarias en curso	62.472,45	2.035.075,97
Valor neto contable	37.808.609,66	39.758.300,09

Movimientos del ejercicio 2019

En el ejercicio 2019 se incorporaron a la Sociedad tres parcelas en calidad de aportaciones no dinerarias de la ampliación de capital realizada a fecha de 20 de mayo de 2019 (Nota 8.4). Se trata de las siguientes parcelas:

- Parcela en la Calle Tennis nº2 sita en Leganés, de 7.600m2 urbanizables para vivienda residencial de protección limitada, valorada inicialmente en 7.450.986,00 euros.
- 73,66 % de una parcela en la Calle Balonmano nº5, de nuevo trazado, sita en Leganés, de 2.016 m2 urbanizables para vivienda residencial de protección limitada, valorada inicialmente en 2.269.572,00 euros.
- Terreno calificado como industrial en calle Mercurio nº7 sita en Móstoles, valorado inicialmente en 279.996,00 euros.

Adicionalmente, se invirtió en la adquisición de otros inmuebles o en el desarrollo inmobiliario de algunos ya existentes. Las principales altas del ejercicio 2019 se correspondían con:

- Continuación y finalización de las obras de construcción del edificio de viviendas y locales comerciales en el solar de Plaza Fuente Honda de Leganés por un total de 1.914.679,37 euros y capitalización de los intereses del préstamo por importe de 92.853,19 euros hasta septiembre, momento en el cual finalizan las obras y se traspaşa la totalidad del importe registrado por el inmueble de Fuente Honda, 4.768.401,38 euros, de inversiones inmobiliarias en curso a Inversiones inmobiliarias.
- Inicio de las obras de construcción del edificio de viviendas y locales comerciales en la calle Juan Muñoz de Leganés por un total de 128.301,64 euros. En el ejercicio 2019 se solicita financiación para esta obra pero, al cierre del ejercicio, aún no se ha tenido que hacer frente al pago de intereses por lo que no hay intereses capitalizados.
- Acondicionamiento y comienzo de las obras de 76 viviendas en la calle Tennis por importe de 75.761,31 euros.
- Adquisiciones a distintos propietarios del 38,48% de una parcela 7.1TC en el término municipal de Leganés, en el ámbito del Parcial 3 denominado "Puerta de Carabanchel", de 1.549,98 m2 destinado a uso comercial o de ocio. El importe de dichas compras ascendió a 281.398,81 euros.
- Adquisiciones a distintos propietarios del porcentaje restante de la parcela en la Calle Balonmano nº5 por importe de 799.522,18 euros. Con estas compras la Sociedad tiene al cierre de 2019 el 100% de la propiedad de esta parcela.

Con fecha 12 de abril de 2019 fue vendido el solar de Rey Pastor por un importe de 875.000€ obteniendo una plusvalía de 114.384,53 € con unos gastos inherentes a la venta por honorarios de intermediación de 75.000 euros, siendo por tanto la plusvalía neta de 39.384,53 euros. El solar no se ha mantenido en la compañía durante los 3 años requeridos por el régimen fiscal de SOCIMI.

En junio de 2019, OPROLER, el principal proveedor para la promoción, construcción y reformas de inmuebles de la Sociedad se declaró en Concurso de Acreedores. Las obras que estaban contratadas con este proveedor han sido continuadas y finalizadas por ARANEA ARQUITECTURA.

Ese mismo mes, se extingue el contrato por la realización de las obras del edificio y los locales comerciales de la plaza Fuente Honda que estaba realizando OPROLER. En la extinción de dicho contrato se fijan unos importes por desperfectos incurridos en la obra que habrán de subsanarse por el nuevo proveedor por importe de 216.761,00 euros. La Sociedad registró una provisión por garantías por dicho importe que será utilizada para cubrir posibles reparaciones y contingencias ocasionadas en un futuro.

Movimientos del ejercicio 2020

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad ha continuado con las obras de los inmuebles en construcción, ha adquirido dos parcelas y ha vendido el inmueble de la calle Balonmano 5. El detalle de los movimientos es el siguiente:

- Adquisición de un solar en la calle Estación 2 de Móstoles por importe de 1.670.000 euros más IVA, en total, 2.020.700 euros más otros gastos activables por importe de 45.119,87 euros. Se pretende la construcción de 46 viviendas, garajes y trasteros y para ello hay Proyecto ya visado y Licencia de Obras. Actualmente está pendiente únicamente de firmar el contrato de obras con y previsión de comenzar las obras en la primera quincena del mes de mayo.
- Adquisición de un solar en la calle Guante 2-4 de Leganés por importe de 1.160.000 euros más otros gastos activables por importe de 6.330,56 euros. La escritura de compraventa del solar se firma el 23 de diciembre de 2020. Se pretende la construcción de 24 viviendas y se ha pedido recientemente Licencia de obras en el Ayuntamiento de Leganés.
- Continuación de las obras de construcción del edificio de viviendas y locales comerciales en la calle Juan Muñoz de Leganés por un total de 1.457.608,74 euros y capitalización de los intereses del préstamo por importe de 28.207,69 euros. Esta obra se ha finalizado en febrero de 2021 y a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales se encuentra ya en fase de arrendamiento.
- Inicio de las obras de construcción del edificio de 76 viviendas en la calle Tennis, en Leganés. Se han invertido 433.368,96 euros en el ejercicio 2020, siendo el avance de las obras de aproximadamente un 10%.
- Altas por tasas e impuestos varios y por otros conceptos en varios de los inmuebles por un importe total de 144.396,11 euros y bajas por devolución de fianzas o impuestos por importe de 47.262,91 euros.
- Con fecha 23 de noviembre de 2020 se firma escritura de venta del solar sito en la calle Balonmano nº5 de Leganés por un importe de 3.300.000 euros, obteniendo un beneficio de 190.530,15 euros reflejado en el epígrafe de "Resultados por enajenaciones y otras" de la cuenta de Pérdidas y ganancias adjunta. Dicho solar no se encontraba afecto a la actividad de la Sociedad y por tanto esta plusvalía no se ha considerado como Renta derivada de la actividad y sujeta al Régimen especial, tal y como establece la Ley de SOCIMIs. Derivado de esta venta hay registrado a 31 de diciembre de 2020 en el epígrafe de "Otros deudores" del balance un importe a cobrar de 2.835.000 euros correspondiente al pago aplazado que será efectivo en 2021.

Durante el ejercicio 2020 y 2019 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).

Al cierre del ejercicio 2020 y 2019 la Sociedad evaluó 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.

En el ejercicio 2019 se detectó la necesidad de realizar una corrección valorativa por deterioro en una de las parcelas por importe de 80.747,31 euros. En el presente ejercicio, la valoración de dicha parcela arroja un importe superior a su valor en libros, por lo que se ha procedido a revertir la totalidad del deterioro dotado en el ejercicio anterior.

La política de la compañía es que las valoraciones de dichos activos inmobiliarios sean realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y la guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) valoración estándar, 8ª edición.

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

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajuste para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

El método de capitalización de ingresos consiste en la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes de cada inmueble, en función del periodo de arrendamiento y la reversión. Ello supone la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual. La rentabilidad aplicada ("yield") a las distintas categorías de ingresos refleja, todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión.

La amortización de las inversiones inmobiliarias, con excepción de los terrenos, que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

El detalle de la vida media útil estimada por las inversiones inmobiliarias amortizables es de entre 12,5 y 50 años.

No existen elementos totalmente amortizados y que sigan en uso al cierre del ejercicio 2020, ni al cierre del ejercicio 2019

Los elementos afectos a garantía de los préstamos descritos en la nota 8.2 al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

31/12/2020				
	Coste	Amtz	Deterioro	Valor Contable
Terreno y construcciones	33.515.438,77	(1.073.355,70)	0,00	32.442.083,07
Inversiones inmobiliarias en curso	546.423,84	0,00	0,00	546.423,84
Total	34.061.862,61	(1.073.355,70)	0,00	32.988.506,91

31/12/2019				
	Coste	Amtz	Deterioro	Valor Contable
Terreno y construcciones	32.924.240,51	(794.749,48)	(80.747,21)	32.048.743,82
Total	32.924.240,51	(794.749,48)	(80.747,21)	32.048.743,82

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.

NOTA 7. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

7.1 Arrendamientos operativos:

La Sociedad tiene el 81,64% de su activo (el 77,75% en el ejercicio anterior) invertido en inmuebles destinados al alquiler y afectos a la Sociedad. Si bien, no todos ellos están aún disponibles para su arrendamiento ya que algunos de ellos están en proceso de construcción o reforma. El arrendamiento de estos inmuebles ha supuesto los ingresos descritos en la nota 10 de la presente Memoria.

Los inmuebles arrendados son edificios de viviendas, garajes y locales comerciales, con distintos contratos de alquiler y, por tanto, diferentes cuotas de alquiler, fechas de inicio y vencimiento de los mismos, que en su mayoría son renovables anualmente.

NOTA 8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de instrumentos financieros, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas es el siguiente:

8.1 Activos financieros

	Activos Financieros a Largo Plazo		Activos Financieros a Corto Plazo	
	Créditos/Derivados/Otros		Créditos/Derivados/Otros	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Préstamos y partidas a cobrar	830.765,00	939.449,54	5.138.947,38	2.172.212,06
Total	830.765,00	939.449,54	5.138.947,38	2.172.212,06

La totalidad del importe de los activos financieros a largo plazo corresponde a préstamos y partidas a cobrar, de los que se diferencia un importe de 209.565,00 euros en concepto de fianzas depositadas (149.454,00 euros en 2019) y 621.200,00 euros por créditos a empresas del grupo (789.995,54 euros en 2019). Ver nota 12.

Los activos financieros a corto plazo corresponden a préstamos y partidas a cobrar, según el siguiente desglose:

Concepto	31/12/2020	31/12/2019
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	104.769,77	58.133,03
Deudores varios	2.946.570,70	0,00
Créditos a empresas vinculadas	1.585.453,95	957.672,99
Créditos a otras empresas	212.739,45	212.739,45
Tesorería	289.413,51	943.666,59
TOTAL	5.138.947,38	2.172.212,06

Dentro del epígrafe de "Deudores varios" se registra el importe pendiente de cobro por la venta de la parcela VP7.1 en el ejercicio por valor de 2.835.000 euros, tal y como se ha comentado en la Nota 6 anterior.

En el ejercicio 2019 no había importe alguno dotado por deterioro. En el ejercicio 2020, el movimiento del deterioro de las cuentas comerciales a cobrar es el siguiente:

Concepto	Saldo a 31/12/2019	Dotación	Reversión	Saldo a 31/12/2020
Deterioro de cuentas a cobrar	0,00	(34.351,95)	0,00	(34.351,95)

• **Detalle de los vencimientos para los próximos ejercicios:**

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe de Inversiones financieras a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

31/12/2020	Activos Financieros						
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	Total
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	3.051.340,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.051.340,47
Créditos a empresas del grupo	1.585.453,95	149.000,00	149.000,00	149.000,00	149.000,00	25.200,00	2.206.653,95
Créditos a otras empresas	212.739,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	212.739,45
Otros activos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	209.565,00	209.565,00
Tesorería	289.413,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	289.413,51
Total	5.138.947,38	149.000,00	149.000,00	149.000,00	149.000,00	234.765,00	5.969.712,38

31/12/2019	Activos Financieros						
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	Total
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	58.133,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58.133,03
Créditos a empresas del grupo	957.672,99	149.000,00	149.000,00	149.000,00	149.000,00	193.995,54	1.747.668,53
Créditos a otras empresas	212.739,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	212.739,45
Otros activos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	149.454,00	149.454,00
Tesorería	943.666,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	943.666,59
Total	2.172.212,06	149.000,00	149.000,00	149.000,00	149.000,00	343.449,54	3.111.661,60

Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

• **Participaciones en empresas del Grupo**

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tenía 710.400 participaciones de la sociedad Listen 2011, S.L contabilizadas por 792.800,00 euros, correspondientes al 80% de las participaciones de dicha sociedad.

Con fecha 14 de marzo de 2019 la Sociedad adquirió 177.600 participaciones de la Sociedad Listen 2011, S.L. por importe de 340.400 euros, pasando la participación del 80% al 100%.

Nombre y domicilio	Forma Jurídica	Actividad	Fracción de capital		Derechos de voto	
			Directo	Indirecto	Directo	Indirecto
			%	%	%	%
LISTEN 2011 Cl. Villaverde, 2 28912 - Leganés	Sociedad Limitada	7111	100%		100%	

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales individuales de la empresa participada, son los que se muestran a continuación:

Sociedad	Patrimonio Neto			Resultado ejercicio	Valor contable en la matriz	Dividendos recibidos
	Capital	Reservas	Otras partidas			
31/12/2020 LISTEN 2011 Cl. Villaverde, 2 28912 - Leganés	888.000,00	0,00	(10.615,88)	(2.415,80)	1.133.200,00	0,00
31/12/2019 LISTEN 2011 Cl. Villaverde, 2 28912 - Leganés	888.000,00	0,00	(8.918,56)	(40.082,71)	1.133.200,00	0,00

LISTEN 2011 S.L. no se encuentra auditada. Sin embargo, la Sociedad cuenta con una valoración de un experto independiente de reconocido prestigio para la valoración del inmueble en propiedad de LISTEN 2011, S.L. en Rey Pastor,3. La existencia de plusvalías latentes, fruto de la valoración de dicho inmueble, concluye la no existencia de deterioro en las participaciones de la Sociedad en LISTEN 2011, S.L.

8.2 Pasivos financieros

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a largo plazo al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, clasificados por categorías son:

	Pasivos Financieros a Largo Plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados / Otros	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Débitos y partidas a pagar	22.042.952,72	16.053.434,14	2.767.167,22	2.630.994,75
Derivados de cobertura	-	-	63.554,70	63.554,70
Total	22.042.952,72	16.053.434,14	2.830.721,92	2.694.549,45

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a corto plazo al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, clasificados por categorías son:

	Pasivos Financieros a Corto Plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados / Otros	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Débitos y partidas a pagar	1.901.208,97	2.877.508,58	2.380.080,08	2.526.948,38
Derivados de cobertura	-	-	-	-
Total	1.901.208,97	2.877.508,58	2.380.080,08	2.526.948,38

El detalle de los pasivos financieros es el siguiente:

Concepto	31/12/2020		31/12/2019	
	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo
Préstamos con entidades de crédito	22.042.952,72	1.895.611,59	16.053.434,14	2.613.778,17
Pólizas de crédito	0,00	5.597,38	0,00	263.730,41
Préstamos con partes vinculadas	2.209.640,10	855.718,92	2.321.780,35	168.003,68
Derivados	63.554,70	0,00	63.554,70	0,00
Deuda con la Comunidad de Madrid por ITP	145.220,38	231.000,00	0,00	0,00
Fianzas recibidas	412.306,74	0,00	309.214,40	0,00
Acreedores varios	0,00	1.259.327,58	0,00	258.828,36
Importes pendientes de pago con socios por IVA		0,00	0,00	2.100.116,34
Anticipos de clientes	0,00	34.033,58	0,00	0,00
TOTAL	24.873.674,64	4.281.289,05	18.747.983,59	5.404.456,96

Todos los préstamos se encuentran retribuidos a tipos de interés de mercado con tipos que varían entre el 1% y el 2,5% anual. El detalle de los préstamos registrados por la Sociedad y sus principales características es el que se indica a continuación:

Capital del préstamo	Tipo	Fecha de concesión	Fecha de vencimiento	Tipo de interés	Pendiente a 31/12/2020	Pendiente a 31/12/2019
1.675.110,00	HIPOTECARIO	22/03/2011	22/03/2041	1,04%	1.211.685,01	1.266.158,68
2.600.000,00	HIPOTECARIO	28/10/2015	Cancelado 2020	2,40%	0,00	2.258.013,73
6.500.000,00	HIPOTECARIO	08/07/2016	08/03/2028	1,80%	6.141.016,62	6.329.305,72
675.000,00	HIPOTECARIO	26/09/2018	26/09/2020	2,25%	0,00	675.000,00
50.420,70	IMPUESTOS	21/01/2019	21/01/2020	0,60%	0,00	16.815,30
500.000,00	HIPOTECARIO	11/07/2019	11/07/2021	2,50%	498.541,67	496.041,67
400.000,00	IMPUESTOS	19/09/2019	19/09/2020	2,50%	0,00	400.000,00
6.600.000,00	HIPOTECARIO	28/11/2019	28/11/2034	2,00%	6.278.805,73	6.560.377,21
2.500.000,00	HIPOTECARIO	26/01/2020	26/01/2038	2,25%	2.067.498,61	0,00
3.500.000,00	HIPOTECARIO	26/02/2020	26/02/2038	1,80%	3.405.687,01	0,00
1.700.000,00	PERSONAL	20/04/2020	20/04/2021	2,30%	850.000,00	0,00
400.000,00	ICO	30/04/2020	03/04/2025	1,51%	400.000,00	0,00
800.000,00	ICO	04/06/2020	04/06/2025	1,77%	800.000,00	0,00
665.500,00	HIPOTECARIO	01/10/2020	01/10/2035	2,25%	665.500,00	665.500,00
850.000,00	HIPOTECARIO	27/10/2020	27/10/2035	2,25%	850.000,00	0,00
59.690,00	IMPUESTOS	16/11/2020	16/01/2021	1,01%	19.829,66	0,00
750.000,00	HIPOTECARIO	23/12/2020	23/12/1935	2,25%	750.000,00	0,00
30.225.720,70					23.938.564,31	18.667.212,31

El detalle de las pólizas crédito es el siguiente:

Pólizas de crédito a 31/12/2020				
Instrumento	Entidad financiera	Límite	Dispuesto a 31/12/2020	Disponible
Póliza de crédito	Banca Pucyo	500.000,00	5.597,38	494.402,62
TOTAL		500.000,00	5.597,38	494.402,62

Pólizas de crédito a 31/12/2019				
Instrumento	Entidad financiera	Límite	Dispuesto a 31/12/2019	Disponible
Póliza de crédito	Banca Pucyo	500.000,00	263.730,41	236.269,59
TOTAL		500.000,00	263.730,41	236.269,59

- Detalle de los vencimientos para los próximos ejercicios:

El detalle por vencimientos de los pasivos financieros es el siguiente:

31/12/2020	Pasivos Financieros						
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	Total
Deudas con entidades de crédito	1.901.208,97	1.257.485,19	1.606.376,99	1.680.563,83	1.502.538,34	15.995.988,36	23.944.161,69
Derivados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63.554,70	63.554,70
Otros pasivos financieros	911.000,00	145.220,36	0,00	0,00	0,00	0,00	1.056.220,36
Deudas con empresas del grupo y asociadas	175.718,92	106.780,02	83.236,88	83.956,20	84.815,91	1.850.851,09	2.385.359,02
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.259.327,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.259.327,58
Anticipo de clientes	34.033,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34.033,58
Total	4.281.289,05	1.509.485,59	1.689.613,87	1.764.520,03	1.587.354,25	17.910.394,15	28.742.656,95

31/12/2019	Pasivos Financieros						
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	Total
Deudas con entidades de crédito	2.877.508,58	1.366.834,49	912.475,58	929.494,13	974.356,78	11.870.273,15	18.930.942,72
Derivados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63.554,70	63.554,70
Otros pasivos financieros	2.100.116,34	309.214,40	0,00	0,00	0,00	0,00	2.409.330,74
Deudas con empresas del grupo y asociadas	168.003,68	143.936,46	111.333,91	90.179,02	83.952,20	1.892.378,76	2.489.784,03
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	258.828,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	258.828,36
Total	5.404.456,96	1.819.985,35	1.023.809,49	1.019.673,15	1.058.308,98	13.826.206,61	24.152.440,55

- Impago e incumplimiento de las condiciones contractuales

Durante el ejercicio 2020 no se han producido impagos del principal o intereses de préstamos. Tampoco se produjeron durante el ejercicio 2019.

Durante el ejercicio 2020 no se han producido incumplimientos contractuales. Tampoco se produjeron durante el ejercicio 2019.

8.3 Permutas Financieras

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 2019 la Sociedad abonó a la entidad financiera un importe de 19.691,27 euros y durante el ejercicio 2020 el importe ha ascendido a 17.413,66 euros reflejado como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Asimismo, con fecha 31 de diciembre de 2019 y como consecuencia de la valoración realizada del instrumento financiero en dicha fecha, se reconoció un pasivo financiero por importe de 63.554,70 euros, que permanece por el mismo importe al 31 de diciembre de 2020 ya que durante el ejercicio 2020 no ha experimentado cambios significativos en su valor razonable.

8.4 Fondos Propios

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el capital social asciende a 7.497.353,00 euros representado por 7.497.353,00 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. Dichas acciones son nominativas.

Con fecha 20 de mayo de 2019 se celebró una Junta General Extraordinaria de Accionistas, a través de la cual se decidieron tres aumentos de capital:

- Aumento de capital por compensación de créditos con accionistas por importe nominal de 696.675,00 euros. Se emiten 696.675 nuevas acciones por su valor nominal de 1,00 euros cada una, más una prima de emisión de 5,00 euros por acción, lo que hace un total entre nominal y prima de 4.180.050,00 euros.
- Aumento de capital mediante aportaciones no dinerarias (por aportación de inmuebles) por importe nominal de 1.666.759,00 euros. Se emiten 1.666.759 nuevas acciones por su valor nominal de 1,00 euros cada una, más una prima de emisión de 5,00 euros por acción, lo que hace un total entre nominal y prima de 10.000.554,00 euros. Los bienes inmuebles aportados en la ampliación de capital han sido descritos en la Nota 6.
- Aumento de capital mediante aportaciones dinerarias por importe máximo de 91.231,00 euros. Se emiten 91.231 nuevas acciones por su valor nominal de 1,00 euros cada una, más una prima de emisión de 5,00 euros por acción, lo que hace un total entre nominal y prima de 547.386,00 euros. Finalizado el período de suscripción preferente con fecha 22 de agosto de 2019 y, por tanto, finalizada la ampliación de capital, se han suscrito 17.560 acciones, lo que supone un importe efectivo de 105.360 euros, correspondiente a un importe nominal de 17.560 euros, y una prima de emisión de 87.800,00 euros.

Las citadas ampliaciones de capital no suponen una oferta pública de suscripción de valores por ir dirigidas a menos de 150 personas físicas o jurídicas de un Estado miembro, sin incluir los inversores cualificados.

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

Accionista	Nº Acciones	% Participación
Francisco Escudero López	2.553.735	34,06%
Álvaro Rubio Garzón	2.976.882	39,71%

La sociedad tiene las siguientes reservas:

	31/12/2020	31/12/2019
Legal y estatutarias:		
- Reserva legal	131.057,07	94.175,50
- Reservas voluntarias	0,00	0,00
TOTAL	131.057,07	94.175,50

La disponibilidad de estas reservas es la siguiente:

- Reserva legal: de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social no es distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Según lo establecido en la ley 11/2009, modificada por ley 16/2012, esta reserva no podrá ser superior al 20% del capital social al haber optado la Sociedad por el Régimen fiscal especial de SOCIMI.
- Reservas voluntarias: no existe ninguna restricción para la disposición de esta reserva. Al cierre del ejercicio 2019 no existen reservas voluntarias puesto que se han usado para compensar los resultados negativos de ejercicios anteriores.
- Acciones propias: al cierre del ejercicio la Sociedad posee 251.217 acciones propias que suponen un 3,35% del total de las acciones (40.011 acciones propias que suponían un 0,05% al cierre del ejercicio anterior) registradas por un total de 1.533.829,35 euros al 31 de diciembre de 2020 (275.326,72 euros al 31 de diciembre de 2019).
- Dividendo: Durante el ejercicio 2020 se ha pagado el dividendo con cargo a resultado del ejercicio anterior por importe de 314.153,47 euros conforme a lo aprobado por la Junta General en su reunión de 4 de agosto de 2020. Durante el ejercicio 2019 se hizo efectivo el pago del dividendo con cargo al resultado del ejercicio anterior (2018) por importe de 508.486,17 euros conforme a lo aprobado por la Junta General en su reunión de 10 de junio de 2019 (ver nota 3.)

8.5 Gestión del riesgo financiero

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

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero de la Sociedad que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posibilidad de pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidos a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés, riesgo de tipo de cambio y riesgo de precios o inflación.

La sociedad ha reestructurado recientemente la deuda, con la finalidad de alargar los plazos de pago a las entidades financieras, bajar los tipos de interés (pasando de variable a fijo), así como unos pagos progresivos que aumenten considerablemente la caja neta de la sociedad.

Riesgo de tipos de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el ejercicio 2020 la Sociedad ha mantenido con entidades financieras varios contratos de financiación a largo plazo a un interés variable de mercado con garantía hipotecaria, aunque la tendencia es el traspaso de los tipos de interés de variables a fijos (ver Nota 6). Al 31 de diciembre de 2020 el importe dispuesto asciende a 23.944.161,69 euros.

La Sociedad analiza la exposición al riesgo de tipo de interés de manera dinámica. Se simulan varios escenarios teniendo en cuenta las alternativas de financiación y de cobertura. Basándose en estos escenarios, la Sociedad calcula el impacto en el resultado para un cambio determinado en el tipo de interés (los escenarios se usan sólo para pasivos que representen las posiciones más significativas sujetas a tipo de interés).

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente, por los clientes por ventas y prestaciones de servicios, así como por los deudores varios.

El control del riesgo de la Sociedad establece la calidad crediticia que debe poseer el cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores. La Sociedad considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados el fallido de las cuentas por cobrar.

La Sociedad mantiene su efectivo y otros activos líquidos equivalentes en entidades con la mejor calidad crediticia.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

Dado que los ingresos de la Sociedad provienen de ingresos por arrendamientos que se realizan de forma mensual, se genera el efectivo suficiente para hacer frente a los pasivos corrientes en cada momento.

Los pasivos corrientes de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 están totalmente cubiertos por el efectivo y otros equivalentes de efectivo, por lo que no presenta riesgo de liquidez inmediata.

La clasificación de los activos y pasivos financieros por plazos de vencimiento contractuales se muestra en las Notas 6.1 y 6.2.

Riesgo fiscal

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

En el caso que la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMI

NOTA 9. SITUACIÓN FISCAL

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 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. A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad ya cumplía con todos los requisitos para acogerse al régimen fiscal especial.

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.

Adicionalmente, a lo largo del ejercicio 2019 y como consecuencia de las aportaciones no dinerarias de terrenos que no están aún listos para alquiler y que se adquieren para promoción inmobiliaria, la Sociedad pasó a formar parte del Subsegmento de "SOCIMI en desarrollo", lo que indica al Mercado que más del 30% de los inmuebles que la Sociedad computa dentro del ámbito de régimen de SOCIMI, se encuentran aún en fase de desarrollo y por lo tanto la obtención de ingresos por parte de los mismos va a demorarse en el tiempo.

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre sociedades es la siguiente:

	31/12/2020		31/12/2019	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	508.604,14		368.815,69	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Diferencias permanentes	24.829,70	(82.503,60)	91.815,01	
Total	24.829,70	(82.503,60)	91.815,01	0,00
Base imponible (resultado fiscal)	450.930,24		460.630,70	

La Sociedad tiene bases imponibles negativas no activadas pendientes de compensar procedentes del ejercicio 2016 por importe de 1.185.821,00 euros.

El detalle de las diferencias permanentes en los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

Concepto	Importe en 2020	Importe en 2019
Deterioro (Reversión) de inmovilizado material	(1.756,28)	10.724,92
Deterioro (Reversión) de inversiones inmobiliarias	(80.747,31)	80.747,31
Sanciones y recargos	24.829,70	342,78
Total	(57.673,89)	91.815,01

La Inspección de los Tributos, mediante acuerdo de 2 de junio de 2020, inició un procedimiento de comprobación e investigación por el concepto Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente a los periodos 1T 2017 a 4T 2018. Tras varios requerimientos de documentación por parte de la Agencia Tributaria, con fecha 25 de marzo de 2021 se ha resuelto la inspección con la realización de una nueva liquidación por parte de la Administración y la aceptación, mediante la correspondiente firma del acta de conformidad, por parte de la Sociedad. Como resultado de la nueva liquidación el importe a pagar es de 93.217,90 euros de principal más 24.469,70 euros de sanción y 7.978,03 euros de intereses de demora. La Sociedad ha contabilizado a 31 de diciembre de 2020 la deuda total con la Agencia Tributaria por este concepto, la cual asciende a 125.665,66 euros.

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 periodo de prescripción de cuatro años.

Otros créditos y débitos con Administraciones Públicas

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

Saldos con Administraciones públicas	31/12/2020	31/12/2019
Hacienda Pública, deudora por IVA	1.260.304,89	2.102.357,21
Hacienda Pública, deudora por devolución de impuestos	3.306,15	449,44
Total saldos deudores	1.263.611,04	2.102.806,65
Hacienda Pública, acreedora por inspección IVA	(125.665,66)	0,00
Hacienda Pública acreedora por retenc. practicadas	(5.738,44)	(46.512,24)
Organismos seguridad social acreedores	(2.187,89)	(2.157,20)
Total saldos acreedores	(133.591,99)	(48.669,44)

Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

En cumplimiento de lo dispuesto 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), modificado por Ley 16/2012, de 27 de diciembre, 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 corresponden a los siguientes conceptos:

Detalle de reservas voluntarias a 31/12/2016	Importe
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 reservas voluntarias a 31/12/2016	(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 y 1.077.475,24 euros de reservas voluntarias).

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

Detalle de reservas voluntarias a 31/12/2017	Importe
Ampliación de capital con cargo a reservas voluntarias	4.456.118,00
Reducción por combinación de negocios	107.831,01
Ajuste en fianzas	515,24
Saldo inicial proveniente del ejercicio anterior	(5.641.939,49)
Total reservas voluntarias a 31/12/2017	(1.077.475,24)

La prima de emisión surgió como resultado del acuerdo de ampliación de capital social en 116.359,00 euros, 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.

Como consecuencia de la fusión por absorción del 100% de la sociedad 1977JS, S.L., con fecha 28 de Julio de 2017 surgió una reserva negativa de fusión que se ha registrado como menor importe de reservas voluntarias.

Al cierre del ejercicio 2018 las reservas ascendían a 682.255,73 euros (651.641,00 euros de prima de emisión y 30.614,73 euros de reserva legal). La totalidad de las reservas voluntarias y reservas de fusión se han compensado con las pérdidas de ejercicios anteriores.

En el ejercicio 2018 las reservas voluntarias corresponden a los siguientes conceptos:

Detalle de reservas voluntarias a 31/12/2018	Importe
Traspaso de resultados	3.009,19
Saldo inicial proveniente del ejercicio anterior	(1.077.475,24)
Total reservas voluntarias a 31/12/2018	(1.074.466,05)

Al cierre del ejercicio 2019 las reservas ascendían a 12.650.786,50 euros (12.556.611,00 euros de prima de emisión y 94.175,50 euros de reserva legal). No existen otras reservas voluntarias.

Al cierre del ejercicio 2020 las reservas ascendían a 12.687.668,0 euros (12.556.611,00 euros de prima de emisión y 131.057,07 euros de reserva legal). No existen otras reservas voluntarias

El aumento de la prima de emisión ha surgido como resultado de las diversas ampliaciones de capital realizadas en el ejercicio 2019 y descritas en la Nota 8.4 anterior.

- 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. En el ejercicio 2017 se obtuvo un beneficio de 300.135,26 euros, de los cuales se distribuyó el 80% como dividendos, es decir, 240.108,20 euros. En el ejercicio 2018 se obtuvo un beneficio de 635.607,71 euros, de los cuales se distribuyó el 80% como dividendos, es decir, 508.486,17 euros. En el ejercicio 2019 se obtuvo un beneficio de 368.815,69 euros, de los cuales se distribuyó el 85,18% como dividendos, es decir, 314.153,47 euros, la totalidad del resultado una vez dotada la reserva legal y compensados los resultados negativos de ejercicios anteriores. En el presente ejercicio se ha obtenido un beneficio de 508.604,14 euros, de los cuales se ha propuesto distribuir el 80% como dividendos, es decir, 406.883,31 euros, la totalidad del resultado una vez dotada la reserva legal y la reserva voluntaria acordada en el ejercicio.

- 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 los ejercicios 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020.

- 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.

Los inmuebles destinados al arrendamiento son los que se incluyen dentro del epígrafe de Inversiones Inmobiliarias del balance adjunto. Ver fechas de adquisición dentro del apartado f) de la presente nota de la memoria.

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

Más del 80% del valor del activo de la sociedad, concretamente el 81,64% está invertido en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, por lo que se ha resuelto el problema de incumplimiento generado en el ejercicio anterior cuando tan solo el 77,75% de los inmuebles se consideraron afectos a la actividad de la Sociedad. El detalle de los inmuebles registrados en Inversiones inmobiliarias que forman parte de dicho cómputo es el siguiente:

DESCRIPCION	FECHA ADQUISICIÓN	VALOR CONTABLE	AMORT ACUM	DETERIORO	VNC	ESTADO
CL. Villaverde, nº 2, local 2. Leganes	18/07/2015	269.090,00	15.102,19	-	253.987,81	LOCAL Y GARAJE ALQUILADOS
CL. Villaverde nº 2 entrada por CL. Gelafe nº 3 en Leganes	10/12/2018	319.725,00	54.246,08	-	265.478,92	LOCAL Y GARAJE ALQUILADOS
5 locales, 28 plazas coche y 6 plazas de moto CL. Charco 9 y CL. Dor Domítila Arce Barro 4 en Leganes	28/12/2017	1.954.736,24	68.108,91	-	1.886.627,33	LOCALES Y PLAZAS GARAJE. ALQUILADOS
19 apartamentos en CL. Charco 9 y CL. Dor Domítila Arce Barro 4 en Leganes	22/03/2011	1.814.179,10	253.279,67	-	1.560.899,43	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO
Edificio de 49 aptos. y locales en Avda. JCI 88. Leganés	01/07/2013	3.383.869,52	416.767,48	-	2.967.102,04	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO
Edificio de 16 aptos. y locales en Avda. JCI 86. Leganes	01/12/2014	1.657.306,87	97.376,82	-	1.559.930,05	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO
Edificio de 30 aptos. en cl. Juan Muñoz, nº 35. Leganés	15/11/2017	3.509.789,84	126.879,54	-	3.382.910,30	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO
Edificio de 48 aptos. y locales en Pz Fuente Honda 9-10. Leganes	08/07/2016	10.394.268,30	95.841,10	-	10.298.427,20	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO
Solar p/construcción de un edificio de 20 aptos. y locales en J. Muñoz 40-48. Leganes	23/07/2018	2.996.357,28	-	-	2.996.357,28	EDIFICIO TERMINADO EN FEBRERO DE 2021
Parcela TC2 en el Plan Parcial 4 de Leganés	03/10/2018	2.741.585,90	-	-	2.741.585,90	NO INICIADO (Previsión comienzo obras en el ejercicio 2021)
Parcela VP-7.1 en el Plan Parcial 4 de Leganés	20/05/2019	7.960.116,27	-	-	7.960.116,27	EN CONSTRUCCIÓN (19% de la obra en Marzo de 2021)
Parcela Industrial en el Plan Parcial 10 de Móstoles	20/05/2019	282.422,62	-	-	282.422,62	NO INICIADO (previsión construcción nave industrial)
Parcela 7.1 TC PP3 "Puerta de Carabanchel"	19/12/2019	283.926,06	-	-	283.926,06	NO INICIADO (AP67 no es propietaria aún del 100%)
Solar en c/ Estacion 2 de Móstoles	27/10/2020	2.065.819,87	-	-	2.065.819,87	NO INICIADO (Previsión construcción 46 viviendas. Inicio en 2021)
Solar en c/ Guante 2-4 de Leganés	23/12/2020	1.166.330,56	-	-	1.166.330,56	NO INICIADO (Trámites solicitud licencias)
		40.799.523,43	1.127.601,79	0,00	39.671.921,64	

Los inmuebles registrados dentro de inversiones inmobiliarias que se han excluido de dicho cómputo han sido los siguientes:

DESCRIPCION	FECHA ADQUISICIÓN	VALOR CONTABLE	AMORT ACUM	DETERIORO	VNC	ESTADO
LEGANÉS - Los Llanos (m2 adscritos al PP4)	28/10/2004	55.882,32	-	-	55.882,32	SUELO. NO INICIADO.
LEGANÉS PP2 C/Jordi Tarres, 32	06/06/2012	30.496,13	-	-	30.496,13	SUELO. NO INICIADO.
		86.378,45	0,00	0,00	86.378,45	

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

No existen.

NOTA 10. INGRESOS Y GASTOS

El importe neto de la cifra de negocios a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 se corresponde en su totalidad con los ingresos por arrendamientos. El detalle de los principales ingresos por arrendamientos se muestra a continuación:

Ingresos por arrendamiento		
Inmueble	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Juan Carlos 1, 88	594.524,05	592.050,57
Juan Carlos 1, 86	219.624,28	268.423,77
Charco, 9	224.867,73	233.257,06
Juan Muñoz, 35 y Ordoñez, 26	383.324,38	405.675,04
Villaverde 2	73.893,98	73.035,60
Fuente Honda 88	624.555,00	41.680,50
Otros ingresos	93.141,10	58.334,92
Total	2.213.930,52	1.672.457,46

Porcentaje de rentas proveniente de su objeto social

El importe total de las rentas obtenidas por la sociedad durante el ejercicio 2020 asciende a 2.512.334,64 euros, de los cuales 2.213.930,52 euros, es decir el 88,12% del total de los ingresos, corresponde a rentas que provienen de su objeto social principal, concretamente del arrendamiento de los bienes inmuebles propiedad de la sociedad.

El importe total de las rentas obtenidas por la sociedad durante el ejercicio 2019 ascendió a 1.825.722,68 Euros, de los cuales 1.672.457,46 Euros, es decir el 87,60% del total, corresponde a rentas que provienen de su objeto social principal, concretamente del arrendamiento de los bienes inmuebles propiedad de la sociedad.

En los ejercicios 2020 y 2019 se han obtenido rentas netas por la venta de dos inmuebles, tal y como se explica en la Nota 6, que no han sido consideradas como rentas provenientes de su objeto social. No se han cobrado dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento del objeto social principal.

La totalidad de las cargas sociales contabilizadas como gasto durante los ejercicios 2020 y 2019 se corresponde con las cuotas a la Seguridad Social a cargo de la empresa.

NOTA 11. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Provisiones a corto plazo

Dentro de las provisiones a corto plazo del balance se registraba a 31 de diciembre de 2019 una provisión de 216.761 euros constituida por la Sociedad para hacer frente a las posibles reclamaciones y desperfectos del Inmueble de Fuente Honda, ya finalizado, y que se encuentra alquilado desde finales del ejercicio 2019.

Tal y como se ha explicado en la Nota 6, la sociedad que estaba encargada de la ejecución de las obras del edificio de Fuente Honda entró en concurso de acreedores en junio de 2019, asumiendo la finalización de dichas obras otro proveedor. La Sociedad había estado realizando retenciones por garantía a su proveedor por lo que, en el momento del concurso, y tras haber firmado un acuerdo con ellos, la Sociedad decide dejar dichas retenciones que no se van a devolver al proveedor como una provisión por garantías para afrontar los posibles desperfectos en la construcción que deberían cubrirse por el proveedor y que en este caso serán cubiertas por la provisión dotada.

Durante el ejercicio 2020 se han realizado varias obras de reparaciones de desperfectos en dicho edificio y se han aplicado 72.547,71 euros, quedando al 31 de diciembre de 2020, 144.213,29 euros provisionados pendientes de aplicar que la Sociedad ha decidido mantener en vistas a posibles reparaciones en 2021.

Inspección ITP

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. Relacionado con dicha Inspección existe un acuerdo de imposición de sanción por un importe de 289.756,22 euros, supeditado a la resolución del acta de inspección. Se interpuso reclamación económico-administrativa ante el TEAR de Madrid y con fecha 28 de febrero de 2020 dicho tribunal resolvió estimar en parte la primera reclamación y estimar en su totalidad la reclamación referente al procedimiento sancionador, anulando los actos impugnados y acordando la retroacción de las actuaciones.

En ejecución de la resolución del TEARM, la Comunidad de Madrid ha practicado una nueva liquidación. En concreto, con fecha 2 de diciembre de 2020 AP67 SOCIMI recibió notificación de una nueva liquidación de la que resulta una cantidad a ingresar de 483.624,99 euros, de los que 376.220,38 euros se corresponden con la cuota dejada de ingresar, y la diferencia, 107.404,61 euros, con los intereses de demora devengados. Contra la citada liquidación se ha presentado con fecha 22 de diciembre de 2020 recurso contra la ejecución, recurso que está pendiente de resolución. Posteriormente, y en base al acuerdo de liquidación, se abre un nuevo procedimiento sancionador esta vez por importe de 282.165,29 euros. 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% por lo que la Sociedad ha decidido no registrar provisión alguna por estos conceptos al cierre de los ejercicios 2020 y 2019.

Sin embargo, a pesar de haber presentado este recurso y con el ánimo de no seguir aumentando el importe de los posibles intereses de demora, la Sociedad ha presentado solicitud de aplazamiento y fraccionamiento del pago en enero de 2021. En febrero de 2021 se aprueba un calendario provisional por parte de la Comunidad de Madrid para el pago del principal de la deuda, fijándose cuotas de 21.000 euros al mes, siendo la primera de ellas en febrero de 2021. Ante este calendario, la Sociedad ha reconocido al 31 de diciembre de 2020 una deuda con la Comunidad de Madrid de 376.220,38 euros por el importe de la cuota dejada de ingresar, de los cuales 231.000 euros se han registrado en el epígrafe de "Otros pasivos financieros" a corto plazo y el resto como "Otros pasivos financieros" a largo plazo.

NOTA 12. OPERACIONES 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, se ha considerado los siguientes tipos de partes vinculadas:

- Sociedades participadas: aquellas que son dependientes de AP67 SOCIMI, S.A.
- 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.
- Otras partes vinculadas: a los familiares próximos de los accionistas de la Sociedad u otras sociedades accionistas de la Sociedad que no ejercen influencia significativa.

12.1 Saldos y Transacciones con partes vinculadas

El detalle de los saldos y transacciones efectuadas con partes vinculadas en el ejercicio 2020 y 2019 son las siguientes:

	A 31/12/2020			
	Saldos		Transacciones	
	Deudores	Acreedores	Ingresos	Gastos
Sociedades participadas				
Créditos	126.093,07	-	-	-
Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única				
Créditos	2.080.560,88	-	-	-
Préstamos	-	467.431,87	-	-
Proveedores de inmovilizado	-	1.883.915,60	-	-
Gastos por intereses	-	-	-	17.539,38
Servicios prestados	-	-	73.893,98	-
Ingresos por intereses	-	-	15.035,32	-
Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa				
Préstamos	-	16.740,90	-	-
Cuenta corriente con socios (IVA a pagar)	-	-	-	-
Retribución	-	-	-	4.918,22
Gastos por intereses	-	-	-	-
Otras partes vinculadas				
Préstamos	-	17.270,65	-	-
Gastos por intereses	-	-	-	6.611,57
	2.206.653,95	2.385.359,02	88.929,30	29.069,17

	A 31/12/2019			
	Saldos		Transacciones	
	Deudores	Acreedores	Ingresos	Gastos
Sociedades participadas				
Créditos	121.714,36	-	0,00	-
Ingresos por intereses	-	-	1.755,87	-
Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única				
Créditos	1.625.954,17	-	-	-
Préstamos	-	462.076,50	-	-
Proveedores de inmovilizado	-	1.993.695,98	-	-
Gastos por intereses	-	-	-	30.374,38
Cuenta corriente con socios (IVA a pagar)	-	1.555.624,98	-	-
Servicios prestados	-	-	73.035,60	-
Ingresos por intereses	-	-	17.637,79	-
Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa				
Préstamos	-	16.740,90	-	-
Cuenta corriente con socios (IVA a pagar)	-	544.491,36	-	-
Retribución	-	-	-	125.823,50
Gastos por intereses	-	-	-	8.315,89
Otras partes vinculadas				
Préstamos	-	17.270,65	-	-
Gastos por intereses	-	-	-	5.034,73
	1.747.668,53	4.589.900,37	92.429,26	169.548,50

Los saldos a largo y corto plazo a pagar están compuestos por:

- Una deuda con AKYDEKO SLP por la compra de locales por importe de 1.883.915,60 euros (1.993.695,98 euros al 31 de diciembre de 2019), correspondiente a los importes pendientes de pago de las dos hipotecas de los inmuebles comprados a esta sociedad aún no subrogadas, y una línea de crédito de la cual no se ha dispuesto importe alguno en 2019 ni 2020 y que devenga intereses anuales del Euribor + 2%.
- Un préstamo participativo con LEFOR 2004, S.L. por importe de 467.431,87 euros (462.076,50 euros en el ejercicio anterior), procedente de la fusión por absorción de 1977JS, S.L y cuyo origen es un crédito participativo firmado entre Lefor 2004, S.L. y 1977JS, S.L. que devenga un interés anual del Euribor + 2% y se prorroga automáticamente de forma anual.
- Un préstamo con la Sociedad Vinculada BENTOTA INVESTMENST S.A., accionista de la Sociedad, por importe de 10.965 euros a 31 de diciembre de 2020 y 2019 con vencimiento 30 de junio de 2019, con prórrogas automáticas anuales y con una tasa anual de intereses de Euribor + 2%. El principal del préstamo se compensó en la ampliación de capital elevada a público ante notario, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 30 de mayo de 2019 (Nota 8.4), por lo que únicamente quedan pendientes de pago los intereses devengados.
- Préstamos con varias personas físicas vinculadas que ascienden a 23.046,55 euros al cierre de ambos ejercicios con vencimiento 30 de junio de 2019, con prórrogas automáticas anuales y con una tasa anual de intereses de Euribor + 2%. El principal de estos préstamos se compensó en la ampliación de capital elevada a público ante notario, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 30 de mayo 2019 (Nota 8.4), por lo que únicamente quedan pendientes de pago los intereses devengados.

- Adicionalmente, con motivo de la aportación no dineraria que se realizó en el ejercicio 2019, la Sociedad tenía pendiente de pago un importe total de 2.100.116,34 euros al cierre del ejercicio 2019, recogido en la partida de "Otros pasivos financieros" a corto plazo del balance, que se ha liquidado a lo largo del ejercicio 2020.

Los saldos de cuentas a cobrar a largo y corto plazo corresponden a varios créditos con las siguientes características:

- Un crédito participativo concedido a Desarrollos Urbanísticos Legasala S.L. por un importe inicial de 1.743.000 euros. A 31 de diciembre de 2020 mantiene un saldo pendiente de cobro de capital e intereses devengados y no cobrados de 1.295.107,92 euros (mismo importe al cierre del ejercicio anterior). Se establece en el contrato un tipo de interés del 1% anual fijo y 1% adicional en el caso de que la sociedad tenga beneficio y con el límite de dicho beneficio. Con fecha 20 de marzo de 2019 se firmó una adenda al contrato de préstamo participativo modificando las cuotas a cobrar, con pagos trimestrales y fecha de vencimiento en diciembre de 2025.
- Dos créditos concedidos para la financiación de las sociedades Aya Gestión y Arquitectura, S.L., del que queda pendiente 8.897,65 euros al 31 de diciembre de 2020 (28.693,19 euros al 31 diciembre de 2019) y Listen 2011, S.L., 126.093,07 euros pendientes al 31 de diciembre de 2020 (121.714,36 euros en el ejercicio anterior)
- Un crédito concedido a la Sociedad vinculada Leganor 2014 S.L. el 25 de abril de 2019 por un importe inicial de 300.000 euros, con vencimiento a un año y tipo de interés del 3% anual fijo. Con fecha 31 de diciembre de 2019 les habían sido devueltos ya a la Sociedad 287.454,00 euros quedando un importe pendiente de 16.659,29 euros correspondientes a capital más intereses devengados y no cobrados. En 2020 se ha ampliado el vencimiento y hay dispuestos un total de 74.659.29 euros al 31 de diciembre de 2020.
- Durante el ejercicio 2019 AKYDEKO S.L ha utilizado una línea de crédito firmada con AP67 el 20 de diciembre de 2017, con un importe límite de 360.000 euros, con prórrogas automáticas anuales y con una tasa anual de intereses de Euribor + 2%. anual fijo. En el ejercicio 2020 se ha ampliado dicho límite y a 31 de diciembre de 2020 mantiene un saldo dispuesto de 710.793,67 euros. (285.493,77 euros al cierre de 2019).

12.2 Avals

Tanto al 31 de diciembre de 2020 como a 31 de diciembre de 2019 no existen avales prestados como garantía a partes vinculadas.

12.3 Consejo de Administración y personal de alta dirección

A 31 de diciembre de 2020 los miembros del Consejo de Administración han percibido remuneraciones en concepto de sueldos y salarios por importe de 4.918,22 euros (5.853,50 euros a 31 de diciembre de 2019). En acta de la Junta General ordinaria de 10 de junio de 2019 se acordó que el cargo de Administrador iba a estar retribuido con un límite anual de 120.000 euros. En el ejercicio 2019 se retribuyó a los miembros del Órgano de Administración por importe de 120.000,00 euros. Con fecha 15 de diciembre de 2020 el Consejo de Administración acordó que para el ejercicio en curso no se procediera a retribución alguna por este concepto para ninguno de los miembros del Consejo de Administración, por lo que no se han devengado remuneraciones de este tipo en 2020. No se han devengado dietas por asistencia a Consejos ni se han concedido créditos ni otros beneficios sociales.

No existe personal de alta dirección distinto de los miembros del Consejo de Administración.

12.4 Situaciones de conflicto de intereses

Los administradores o las personas vinculadas a ellos no han informado de ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con la Sociedad, tal y como establece el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital.

NOTA 13. OTRA INFORMACIÓN

13.1 Información sobre el personal

Al cierre del ejercicio 2020 la Sociedad contaba con cuatro personas empleadas, dos mujeres y dos hombres. Al igual que al cierre del ejercicio anterior.

A 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no ha tenido contratada ninguna persona con discapacidad mayor o igual al 33%.

13.2 Otra información

Los honorarios percibidos por los auditores de cuentas y de las sociedades pertenecientes al mismo grupo de sociedades a la que perteneciese el auditor, o sociedad con la que el auditor esté vinculado por propiedad común, gestión o control, ascendieron a 17.030 euros en el año 2020 (13.500 euros por auditoría de cuentas anuales y 3.530 euros por la revisión de estados financieros intermedios) y a 16.735 euros en el año 2019 (12.500 euros por auditoría de cuentas anuales, 1.700 por el informe de ampliación de capital y 2.535 euros por la revisión de estados financieros intermedios).

NOTA 14. Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero

14.1 Información sobre medio ambiente

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020 y 2019 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.

14.2 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.

NOTA 15. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) relativa del ejercicio 2020 y 2019, preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2020	2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	12,1	17
Ratio de operaciones pagadas	12,5	15,1
Ratio de operaciones pendientes de pago	11,4	40,2

	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	1.485.388,90	3.631.135,19
Total pagos pendientes	869.909,35	300.423,16

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

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance de situación.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

NOTA 16. HECHOS POSTERIORES

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha continuado con las obras ya iniciadas en la parcela VP-7.1 en el Plan Parcial 4 de Leganés y en el edificio de Juan Muñoz 40-48. Esta obra ha finalizado en febrero de 2021 y en marzo se ha puesto en arrendamiento.

En marzo de 2021 se ha firmado una Novación de préstamo hipotecario de la finca recientemente adquirida en Paseo de la Estación 2, en Móstoles, por la que se concede un importe total de 4.350.000 euros, 850.000 euros ya concedidos al comprador en los que se subroga y 3.500.000 euros de ampliación, que se podrá ir disponiendo a medida que avancen las obras de construcción del edificio.

No se han identificado hechos posteriores que hayan requerido de un ajuste en las cifras de cierre del ejercicio 2020 que no hayan sido realizadas ni existen hechos posteriores que, siendo significativos, no hayan sido adecuadamente informados en la memoria.

AP67 SOCIMI, S.A.

Informe de gestión del Ejercicio Anual terminado el 31 de diciembre de 2020

1. Situación de la Sociedad y evolución del negocio

Según lo indicado en la nota 1 de la memoria AP67 SOCIMI, S.A., en adelante, la Sociedad, se constituyó el 25 de abril de 2001 con la denominación de Akydeko Plus, S.L. Con fecha 20 de julio de 2017, la Sociedad cambió su denominación por AP67 SOCIMI, S.A. con el objeto de reflejar la condición de Socimi de la Sociedad y poder cumplir con los requisitos para cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil.

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.

Akydeko Plus, S.L. se constituyó el 25 de abril de 2001, con el objetivo de dedicarse por un lado a Estudio de Arquitectura, y por otro lado a empresa patrimonial dedicada a la compra venta de suelo, principalmente rústico por la zona sur de Madrid (Leganés y Moraleja de Enmedio).

Es en el año 2011 cuando se decide empezar con el negocio del arrendamiento de inmuebles. Por ello, en marzo de 2011 se adquieren 19 apartamentos en la cl. Charco y cl. Vicente Aleixandre, ya construidos y en régimen de alquiler, continuando con ese mismo negocio de arrendamiento.

En julio de 2011, la Sociedad compra un solar en la Avda. Juan Carlos I 88 de Leganés, donde edifica un conjunto de 49 apartamentos con garajes locales y trasteros, que en junio de 2013 comienza su comercialización en régimen de alquiler.

Posteriormente, entre octubre de 2012 y agosto de 2013, se compra mediante varias escrituras de compra venta a distintos titulares, el solar sito en la Avda. Juan Carlos I 86, solar éste colindante al anterior, con la idea de unirlos y destinarlo también íntegramente al alquiler. En este solar se construyen un total de 16 apartamentos y locales comerciales, y en octubre de 2014 se comienza igualmente con el arrendamiento de dichos inmuebles.

Entre marzo y junio de 2015, la sociedad absorbida 1977JS, S.L. adquirió otro solar en Leganés, en la Cl. Juan Muñoz, nº 35 y Ordóñez nº 26 (con fachada a ambas calles). Sobre el mismo se ha construido un edificio de 30 viviendas, locales comerciales, y plazas de garaje. En diciembre de 2017 se obtiene la 1ª Ocupación y se comienza con la comercialización.

En agosto de 2019, se obtiene licencia de 1ª Ocupación del edificio de 48 viviendas, locales, trasteros y plazas de garaje situado en la Plaza Fuente Honda nº 9 y 10 de Leganés, cuyo solar fue adquirido en julio de 2016. Se ha comercializado el local grande a Supermercados Carrefour. En la actualidad, se ha firmado otro contrato con la firma Goiko. En cuanto a las viviendas, al día de hoy están arrendadas en su totalidad, y se está procediendo también al arrendamiento de plazas de garaje y trasteros.

El plan estratégico de la compañía continúa avanzando, y en base a ello, durante el año 2018, la sociedad adquiere varios solares más. En septiembre de 2018, un solar industrial en cl. Rey Pastor 7. Dicho solar, por estrategia de la compañía, se vendió rápidamente obteniendo una pequeña plusvalía, pero aumentando el capital para focalizarse en nuevos proyectos.

En octubre de 2018, se adquiere una parcela comercial, la TC-2 del Plan Parcial 4 "Puerta de Fuenlabrada" de Leganés. Sobre dicho solar, la compañía ha tomado la decisión de realizar un Apartahotel, dejando los bajos destinados a superficie comercial. Así mismo se construirán dos sótanos de plazas de garaje y trasteros como apoyo a dicho Apartahotel en su explotación. Para ello la sociedad ha solicitado Licencia de obras.

En julio y septiembre de 2018, se compran dos fincas que conforman un solar, sito en la cl. Juan Muñoz 40-48. Sobre este solar se obtiene Licencia en abril de 2019, para la construcción de un edificio de 20 apartamentos, locales y trasteros. A fecha de hoy, la obra ha concluido, estando ya alquilado el local a la firma de supermercados Dealz, y la mitad de los 20 apartamentos están reservados, procediendo a entrar los inquilinos el próximo 1 de mayo.

Igualmente, el 20 de mayo de 2019, mediante ampliación de capital no dineraria, la sociedad absorbe dos solares en el Plan Parcial 4 "Puerta de Fuenlabrada". Uno de ellos para 80 viviendas VPPL denominado VP7.1 con una edificabilidad de 7.600 m2 sobre rasante. Sobre este solar finalmente se obtuvo una Licencia para 76 viviendas plazas y trasteros, y actualmente está en construcción, teniendo un 20% de obra ejecutada. El otro solar de vivienda libre denominada VL2.1 para 28 viviendas, ha sido vendido a una cooperativa en noviembre de 2020. Así mismo, en dicha ampliación no dineraria, se adquiere una parcela de uso industrial en Móstoles, Polígono PP10 "La Fuensanta", con una superficie de 1.500 m2. Sobre ella no se han hecho movimientos urbanísticos.

De igual forma, en el ejercicio 2019 se adquiere el 20% de la sociedad Listen 2011, completando ya la posesión de la parcela sita en Rey Pastor 3 en su totalidad. Sobre la parcela de Rey Pastor 3, tenemos licencia de obra para estación de servicio y usos complementarios, en fecha julio de 2019.

La sociedad ha adquirido últimamente un porcentaje en pro-indiviso de una parcela comercial hotelera, en el PP3, parcela 7.1 TC "Puerta de Carabanchel". Dicha parcela se está adquiriendo a partes iguales con una sociedad conocida y aún falta por adquirir aproximadamente un 20% del total.

Con fecha 27 de octubre de 2020, AP67 firma escritura de compra venta para la adquisición de una parcela residencial en el casco urbano de Móstoles, calle Paseo de la Estación 2 y Andrés Torrejón 10. Sobre la misma se pretende la construcción de 46 viviendas, garajes y trasteros, teniendo ya Licencia de Obras y con previsión de inicio de las obras de construcción para el mes de mayo de 2021.

El 23 de diciembre de 2020, la sociedad adquiere un nuevo activo. Se trata de un inmueble sito en la calle Guante 2 y 4 de Leganés, en el que se pretende la rehabilitación integral del mismo destinándolo a un total de 24 viviendas. Se ha solicitado Licencia de obras ante el Ayto. de Leganés, estando actualmente pendientes de la concesión de la misma.

2. Entorno económico y de mercado

El mercado de arrendamientos en España continúa observando una favorable evolución y perspectivas. La escasez de oferta y la elección por parte de los jóvenes del modo de vida en alquiler en lugar de la compra de vivienda, hace que este mercado vaya cada vez más en aumento, estando en la actualidad alrededor de un 22% y quedando menos para igualarnos con países europeos que están en torno a un 33% de media en este sentido. No obstante, a raíz de la pandemia que nos asola, estimamos un porcentaje de arrendatarios mayor del habitual que no cumplan de manera ortodoxa con las fechas de pago; si bien transcurrida la pandemia a fecha de hoy, hemos constatado que los inquilinos han pagado en su inmensa mayoría, teniendo un porcentaje de mora inferior al 2%.

3. Cambios estructurales

Al 31 de diciembre de 2018 el capital social de la Sociedad ascendía 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.

La sociedad acomete una ampliación de capital por compensación de créditos y por aportación no dineraria con fecha 20 de mayo de 2019. Dicha ampliación tuvo una cuantía de 10.000.554 la no dineraria, y 4.180.050 € por compensación de créditos. Igualmente, se hizo una ampliación de capital dineraria para los accionistas que no acudieron a las anteriores ampliaciones, y el resultado final fue de 105.360 €.

Después de todas estas ampliaciones descritas en los párrafos anteriores, se amplía el número de acciones en 2.380.994 (lo que supone una cuantía de 14.285.964 € entre capital y prima de emisión), quedando el Capital Social fijado en 7.497.353 euros correspondiente a 7.497.353 acciones de un euro de valor nominal cada una.

4. Información financiera

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 las deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo ascienden, respectivamente, a 23.944.161,69 euros y a 18.930.942,72 euros.

En lo referente a los resultados, el beneficio neto del ejercicio 2020 ha ascendido a 508.604,14 euros (368.815,69 euros en el ejercicio 2019).

Los ingresos obtenidos por la actividad principal de la Compañía en el ejercicio 2020 se han generado por la explotación en régimen de arrendamiento de los inmuebles de la Sociedad y que se describen en la correspondiente nota de la memoria. Así mismo se ha procedido a la venta de un activo que ha generado unos ingresos extraordinarios en el último ejercicio.

5. Situaciones de conflicto de interés

Tal y como se menciona en la correspondiente nota de la memoria dos de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad mantienen participación y ostentan cargos en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al desarrollado por la Sociedad, detallándose en dicha nota las participaciones y cargos de los mencionados consejeros.

6. Actividades en materia de Investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado inversión alguna en gastos I+D, como consecuencia del sector de mercado en el que desarrolla su actividad.

7. Acciones propias

La Sociedad tiene 251.217 acciones propias a 31 de diciembre de 2020, valoradas en 1.533.829,35 euros.

8. Otra información del ejercicio

Durante el ejercicio 2020 y tal y como figura en la nota correspondiente de las cuentas anuales, la Sociedad no ha realizado pagos que acumulen aplazamientos superiores a los legalmente establecidos. Asimismo, al cierre del ejercicio 2020, no existen saldos pendientes de pago que acumulen un aplazamiento superior al plazo legal establecido, a excepción de un pago pendiente por la adquisición de un solar, que ha acordado pagarse a plazos.

9. Políticas y gestión de riesgos

Detallamos a continuación información sobre la exposición de la sociedad al riesgo de crédito, de liquidez y de mercado.

Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

Los activos financieros de la Sociedad están compuestos principalmente de deuda crediticia con empresas del grupo.

La Sociedad estima que no tiene un riesgo de crédito significativo sobre sus activos financieros.

Riesgo de liquidez:

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

Dado que los ingresos de la Sociedad provienen de ingresos por arrendamientos que se realizan de forma mensual, se genera el efectivo suficiente para hacer frente a los pasivos corrientes en cada momento.

Los pasivos corrientes de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 están totalmente cubiertos por el efectivo y otros equivalentes de efectivo, por lo que no presenta riesgo de liquidez inmediata.

La clasificación de los activos y pasivos financieros por plazos de vencimiento contractuales se muestra en las Notas 8.1 y 8.2.

Riesgo de mercado:

El riesgo de mercado se produce por la posibilidad de pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidos a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés, riesgo de tipo de cambio y riesgo de precios o inflación.

La sociedad ha reestructurado recientemente la deuda, con la finalidad de alargar los plazos de pago a las entidades financieras, bajar los tipos de interés (pasando de variable a fijo), así como unos pagos progresivos que aumenten considerablemente la caja neta de la sociedad.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debido a cambios en los tipos de interés de mercado.

Dichos riesgos de interés no ha lugar puesto que como hemos explicado anteriormente, hemos firmado con entidades bancarias un tipo fijo durante el periodo total de hipoteca.

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no tiene riesgo de tipo de cambio al operar únicamente en euros, siendo su moneda funcional y de presentación.

Riesgo de precio o inflación

La Sociedad no tiene riesgo de precio o inflación.

10. Acontecimientos más importantes posteriores al cierre

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha continuado con las obras ya iniciadas en la parcela VP-7.1 en el Plan Parcial 4 de Leganés y en el edificio de Juan Muñoz 40-48. Esta obra ha finalizado en febrero de 2021 y en marzo se ha puesto en arrendamiento.

En marzo de 2021 se ha firmado una Novación de préstamo hipotecario de la finca recientemente adquirida en Paseo de la Estación 2, en Móstoles, por la que se concede un importe total de 4.350.000 euros, 850.000 euros ya concedidos al comprador en los que se subroga y 3.500.000 euros de ampliación, que se podrá ir disponiendo a medida que avancen las obras de construcción del edificio.

No se han identificado hechos posteriores que hayan requerido de un ajuste en las cifras de cierre del ejercicio 2020 que no hayan sido realizadas ni existen hechos posteriores que, siendo significativos, no hayan sido adecuadamente informados en la memoria

Leganés, 30 de marzo de 2021



Álvaro Rubio Garzón
Presidente



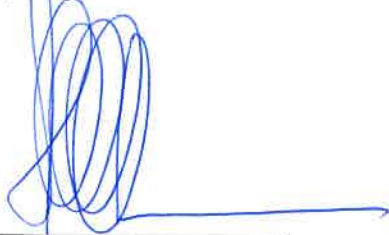
Francisco Escudero López
Vicepresidente



Mar Nombela
Vocal

Diligencia de Firma

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de la Sociedad reunido el día 30 de marzo de 2021 formula las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito, que se refieren al Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios del Patrimonio Neto y el Estado de flujo de Efectivo y la Memoria (todos ellos en formato normal), y el Informe de Gestión, que comprenden 51 páginas numeradas de la 1 a la 51.



D. Álvaro Rubio Garzón
Presidente



D. Francisco Escudero López
Vicepresidente



Dª. Mar Nombela Martínez
Vocal