AP67 SOCIMI, S.A.

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

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

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

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

- *Hemos obtenido una relación de los activos propiedad de la Sociedad, evaluando la corrección de los saldos de apertura y analizando las principales transacciones de compra que han tenido lugar en el ejercicio con objeto de comprobar su correcto registro contable en cuanto a su valoración y clasificación, en función del destino previsto para dicho activo. Para ello, hemos examinado la documentación soporte de las adquisiciones tales como contratos y escrituras de compraventa o cualquier otro documento relevante relativo a los costes activados como inversiones inmobiliarias.*

- *En relación con las amortizaciones, hemos comprobado que la vida útil considerada para cada inmueble se adecúa a su naturaleza y hemos realizado pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto registrado por amortización anual y sobre el acumulado.*

- *Respecto a las potenciales pérdidas por deterioro, hemos obtenido la valoración actualizada de las inversiones inmobiliarias realizada por expertos independientes. Al respecto, hemos comprobado la competencia profesional, capacidad e independencia de dichos expertos y hemos evaluado que las valoraciones se hayan realizado siguiendo una metodología adecuada y unas hipótesis razonables.*

- *Adicionalmente hemos evaluado si es adecuada y suficiente la información revelada en la memoria adjunta sobre las inversiones inmobiliarias de acuerdo con el marco de información financiera aplicable.*

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para

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

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

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

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

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

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

Julio López Vázquez
Inscrito en el ROAC Nº 18683

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

Gloria Oreja de Las Heras
Inscrita en el ROAC Nº 11.599

23 de Abril de 2019

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.

2019 Núm. 01/19/07339

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

REA auditores
Miembro ejerciente
CAUDISA-MGC COMPAÑIA DE AUDITORES, SLP
Año: 2019
Número: 14.762/19
Importe: 30 euros
economistas

Villaverde, 2
28912 – LEGANÉS – MADRID

AP67 SOCIMI, S.A.

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

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresado en Euros)

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

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

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresado en Euros)

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

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresado en Euros)

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

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

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

(Expresado en Euros)

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

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

(Expresado en Euros)

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

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

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

(Expresado en Euros)

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

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

AP67 SOCIMI, S.A.

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

NOTA 1. NATURALEZA Y ACTIVIDADES PRINCIPALES

AP67 SOCIMI, S.A., en adelante, la Sociedad, se constituyó el 25 de abril de 2001 por tiempo indefinido bajo la denominación social de AKYDEKO PLUS, S.L. Con fecha 20 de julio de 2017, la Sociedad cambió su denominación por AP67 SOCIMI, S.A.

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

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

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

a) La adquisición y promoción de bienes inmueble de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido o norma que le sustituya en el futuro.

b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en el territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMI.

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

Adicionalmente junto con la actividad económica derivada de su objeto principal, la Sociedad podrá *desarrollar* otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas otras que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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

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

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

Régimen fiscal SOCIMI

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

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

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

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

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

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

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

1. Imagen fiel

Las presentes cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación que está establecido en:

a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1515/2007 y las modificaciones incorporadas a este mediante Real Decreto 1159/2010.

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

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

e) Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en relación con la información a desglosar en la memoria.

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

Estas cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad y se someterán a la aprobación de la Junta General estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 fueron formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad y aprobadas por la Junta General de 29 de junio de 2018.

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

2. Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

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

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

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

Vidas útiles del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

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

Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias y los inmovilizados materiales

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

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

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

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

Provisiones

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

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad esta acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%. Se vigila el cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los miembros del Consejo de Administración es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Empresa en funcionamiento

Según el Consejo de Administración de la Sociedad, durante los próximos 12 meses esperan obtener flujos de caja positivos procedentes de la explotación de los inmuebles que figuran en el activo del Balance. La financiación de los costes necesarios para el desarrollo de la actividad de la Sociedad durante este período se realizará a través del saldo disponible en tesorería, la tesorería que se genere en el curso normal del negocio y los importes obtenidos de socios y otras entidades vinculadas.

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

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

4. Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 2018, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2018 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2017.

Reclasificación de importes comparativos del ejercicio anterior

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

La reclasificación por epígrafes realizada ha sido la siguiente:

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

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

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

Como hemos mencionado anteriormente los estados financieros del ejercicio 2017 adjuntos incorporan determinadas adaptaciones y reclasificaciones con respecto a los aprobados para dicho ejercicio, con objeto de mejorar su presentación y la comparación de los saldos, no habiéndose alterado con ello ni el patrimonio neto de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017, ni los resultados del ejercicio anual terminado en dicha fecha.

5. Agrupación de partidas

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

6. Elementos recogidos en varias partidas

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

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

7. Cambios en criterios contables

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

8. Corrección de errores

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

9. Importancia Relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2018.

NOTA 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

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

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

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.

Instrumentos financieros

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

a) Activos financieros

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

b) Pasivos financieros

• Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
• Deudas con entidades de crédito;
• Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagares;
• Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;
• Deudas con características especiales, y

• Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

c) Instrumentos de patrimonio propio

Todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tales como las acciones ordinarias emitidas.

1) Inversiones financieras a largo y corto plazo:

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

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

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas. Ver punto 4 en este mismo apartado.

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

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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

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

Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

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

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

2) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes:

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

3) Pasivos financieros:

Los préstamos, obligaciones y similares se registran inicialmente por el importe recibido, neto de costes incurridos en la transacción. Los gastos financieros y los costes de transacción, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. El importe devengado y no liquidado se añade al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el periodo en que se producen.

Fianzas entregadas

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

Valor razonable

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

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

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

4) Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas:

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

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

La corrección por deterioro se aplicará siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. Se entiende por valor recuperable, el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, calculados bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizados por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera que sean generados por la empresa participada. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se tomará en consideración el patrimonio neto de la Entidad participada corregido por las plusvalías tacitas existentes en la fecha de la valoración.

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

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.

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.

Combinaciones de negocios

Se consideran combinaciones de negocios aquellas operaciones en las que la Sociedad ha adquirido el control de uno o varios negocios, entendiendo como tal un conjunto integrado de actividades y activos susceptibles de ser gestionados para proporcionar un rendimiento, menores costes u otros beneficios a los propietarios.

Las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria de un negocio entre empresas del grupo se registran valorando los elementos patrimoniales adquiridos por los valores contables de los mismos en las cuentas anuales consolidadas de la dominante última española que han sido preparadas de acuerdo a las NFCAC en la fecha en que se realiza la operación. Si no se preparan estas cuentas anuales consolidadas, se valoran por los valores existentes antes de la transacción en las cuentas anuales individuales de la aportante.

Las diferencias que pudieran ponerse de manifiesto se registran contra reservas. La fecha de efectos contables es la fecha de inicio del ejercicio en que se aprueba la operación.

Las operaciones de fusión o escisión distintas de las anteriores y las combinaciones de negocios surgidas de la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran valorando los elementos patrimoniales adquiridos de acuerdo con el método de adquisición, por lo que dichos activos y pasivos se valorarán como regla general a su valor razonable en la fecha de la operación. La fecha de efectos contables de la combinación es la fecha de celebración de la Junta de Socios de la adquirida que aprueba la operación, si bien, la eficacia de la misma queda supeditada a la inscripción de la misma en el Registro Mercantil.

En el caso de combinaciones de negocios originadas como consecuencia de la adquisición de acciones o participaciones en el capital de una empresa, la Sociedad reconoce la inversión conforme con lo establecido para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

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 contabilizaran 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 clausulas 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 participes, 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:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	TOTAL
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2017	0,00	222.831,88	222.831,88
(+) Resto de entradas	95.565,11	108.989,77	204.554,88
(-) Salidas, bajas o reducciones		0,00	0,00
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2017	95.565,11	331.821,65	427.386,76
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2018	95.565,11	331.821,65	427.386,76
(+) Resto de entradas	48.583,61	5.903,04	54.486,65
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2018	144.148,72	337.724,69	481.873,41
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2017	0,00	44.375,86	44.375,86
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2017	260,73	64.846,63	65.107,36
F) AMORTIZACION ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2017	260,73	109.222,49	109.483,22

G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2018	260,73	109.222,49	109.483,22
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2018	1.667,52	31.970,76	33.638,28
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2018	1.667,52	141.193,25	142.860,77
M) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2017	95.304,38	222.599,16	317.903,54
N) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2018	**142.481,20**	**196.531,44**	**339.012,64**

Las altas de terrenos y construcciones del ejercicio 2017 corresponden a la adquisición del local comercial (local 1, c/Villaverde, 2 de Leganés), que se destina a la sede social de la Sociedad. Las altas de instalaciones técnicas corresponden a la adquisición de maquinaria.

Las altas de terrenos y construcciones del ejercicio 2018 corresponden a las obras realizadas en el local de c/Villaverde.

Los elementos totalmente amortizados y que siguen en uso ascienden a 17.375,27 euros a 31 de diciembre de 2018 y a 17.375,27 euros en el ejercicio 2017.

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

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

A 31 de diciembre de 2018 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, compuestos por 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:

	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2017	8.815.923,61	3.833.292,25	7.327,80	12.656.543,66
(+) Resto de entradas	827.119,85	1.176.385,63	965.269,61	2.968.775,09
(+) Adquisiciones mediante fusión por absorción 1977JS, S.L.	1.480.000,00	1.913.460,86	0,00	3.393.460,86

(-) Salidas, bajas o reducciones	0,00	0,00	0,00	0,00
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2017	11.123.043,46	6.923.138,74	972.597,41	19.018.779,61
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2018	11.123.043,46	6.923.138,74	972.597,41	19.018.779,61
(+) Resto de entradas	4.999.663,38	356.982,53	1.807.316,21	7.163.962,12
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2018	16.122.706,84	7.280.121,27	2.779.913,62	26.182.741,73
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2017	0,00	438.278,65	0,00	438.278,65
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2017	0,00	72.708,85	0,00	72.708,85
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos	0,00	0,00	0,00	0,00
F) AMORTIZACION ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2017	0,00	510.987,50	0,00	510.987,50
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2018	0,00	510.987,50	0,00	510.987,50
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2018	0,00	171.816,20	0,00	171.816,20
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2018	0,00	682.803,70	0,00	682.803,70
M) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2017	11.123.043,46	6.412.151,24	972.597,41	18.507.792,11
N) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2018	**16.122.706,84**	**6.597.317,57**	**2.779.913,62**	**25.499.938,03**

El aumento de las inversiones inmobiliarias habidas en el ejercicio 2018 corresponde fundamentalmente a:

- Continuación 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 1.724.138,32 euros y capitalización de los intereses del préstamo por importe de 68.259,77euros.

- Inicio de las obras de Juan Muñoz, 48, Leganés por importe de 14.918,12 euros.

- Un anticipo realizado para la compra de un Solar situado en Puerta de Fuenlabrada (Madrid) por importe de 2.218.710,00 euros. El día 03 de octubre de 2018, la Sociedad procede a realizar la escritura de compraventa de dicho Solar. El precio total de la compraventa es de 2.662.000 euros más el IVA correspondiente.

- Un anticipo (contrato de arras) realizado para la compra de un Solar situado en la Calle Juan Muñoz nº 48 (Madrid) por importe de 300.000,00 euros. El día 26 de septiembre de 2018, la Sociedad procede a firmar la escritura de compraventa de dicho Solar. El precio final pactado de la misma es de 1.150.000 euros, de los que se deduce el importe entregado en concepto de arras.

- El mayor valor de los inmuebles ubicados en la Calle Juan Carlos I, nº86 y Calle Villaverde, nº2 por importe de 494.110,17 euros (208.514,49 euros y 285.595,68 euros a los epígrafes de terrenos y construcciones, respectivamente), como consecuencia de la Inspección fiscal de los impuestos de sociedades de los ejercicios 2014 y 2015 realizada por Hacienda y descrita en la Nota 9 de esta memoria.

- Con fecha 23 de julio de 2018 y 26 de septiembre de 2018 la sociedad adquirió dos fincas en C/Juan Muñoz, 40-48 de Leganés por importe de 978.944,30 euros.

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

Las altas de los ejercicios 2018 de inmovilizado en curso corresponden, principalmente, a la construcción del edificio de viviendas y locales comerciales en el solar de Plaza Fuente Honda de Leganés.

Las altas de los ejercicios 2017 de inmovilizado en curso corresponden, principalmente, a la construcción del edificio de viviendas y locales comerciales en el solar de Plaza Fuente Honda de Leganés.

Durante el ejercicio 2018 y 2017 la Sociedad ha explotado directamente los inmuebles a través de la suscripción de contratos de arrendamiento con particulares (en el caso de viviendas y garajes, mayoritariamente) y profesionales (en el caso de los locales).

Al cierre del ejercicio 2018 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 sin que se haya detectado la necesidad de realizar ninguna corrección valorativa de los inmuebles incluidos en este epígrafe. Se estima que desde los informes de tasación obtenidos en el primer trimestre de 2019 hasta la fecha de la elaboración de los presentes estados financieros no ha habido variaciones significativas que puedan suponer un cambio en la valoración de los activos.

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 2018, ni al cierre del ejercicio 2017.

Los elementos afectos a garantía al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 son los siguientes:

	Ejercicio 2018			Ejercicio 2017		
	Coste	Amortiz.Acum.	Neto	Coste	Amortiz.Acum.	Neto
Terrenos y construcciones	10.368.122,14	-603.691,24	9.764.430,90	9.892.268,00	-460.981,94	9.431.286,06
Obra en curso	8.379.011,58	0,00	8.379.011,58	6.586.613,49	0,00	6.586.613,49
Total	18.747.133,72	-603.691,24	18.143.442,48	16.478.881,49	-460.981,94	16.017.899,55

Al 31 de diciembre de 2018 no se han contraído compromisos en firme para la compra ni para la venta de inversiones inmobiliarias.

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 87,9% de su activo invertido en inmuebles destinados al alquiler. 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	
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
	Créditos, Derivados y Otros		Créditos, Derivados y Otros	
Préstamos y partidas a cobrar	1.229.021,54	1.114.045,00	626.613,30	1.161.365,56
TOTAL	**1.229.021,54**	**1.114.045,00**	**626.613,30**	**1.161.365,56**

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 141.026,00 euros en concepto de fianzas depositadas (40.545,00 euros en 2017) y 1.087.995,54 euros por créditos a empresas del grupo (1.073.500,00 euros en 2017). Ver nota 12.

Los activos financieros a corto plazo corresponden a préstamos y partidas a cobrar, de los que se diferencia un importe de 54.225,93 euros en concepto de clientes y deudores varios (21.458,33 euros en 2017), 368.582,77 euros por créditos a empresas del grupo (458.897,65 euros en 2017) y 203.804,60 euros de tesorería (681.009,58 euros en el ejercicio anterior).

- 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 2018, es el siguiente:

	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Créditos a empresas	368.582,77	197828,86	178033,32	178033,32	178033,32	356066,72	1.456.578,31
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	54.225,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	54.225,93
TOTAL	**422.808,70**	**197.828,86**	**178.033,32**	**178.033,32**	**178.033,32**	**356.066,72**	**1.510.804,24**

No hemos incluido en este detalle la tesorería por importe de 203.804,60 euros, ni las fianzas a largo plazo por importe de 141.026,00 euros, por no tener un vencimiento determinado.

No ha habido variaciones derivadas de pérdidas por deterioro de activos en el ejercicio 2018.

Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

- Participaciones en empresas del Grupo

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	80%		80%	

Con fecha 30 de mayo de 2017 la Junta General Extraordinaria de la Sociedad aprobó la fusión por absorción de la Sociedad 1977JS, S.L., de la que AP67 SOCIMI S.A. poseía el 100% de las participaciones.

Con fecha 29 de diciembre de 2017 la Sociedad adquirió 177.600 participaciones de la sociedad Listen 2011, S.L. por importe de 260.000 euros, pasando la participación del 60% al 80% actual. Con fecha 14 de marzo de 2019 la Sociedad ha adquirido 177.600 participaciones de la Sociedad Listen 2011, S.L. por importe de 340.400 euros, pasando la participación del 80% al 100%. Con la misma fecha se produce la unipersonalidad social sobrevenida.

Los datos que se han utilizado para determinar la necesidad de deterioro son los del cierre del ejercicio 2018. Los datos corresponden a datos no auditados.

Sociedad	Capital	Reservas	Otras partidas de patrimonio neto	Resultado último ejercicio	Valor en libros	Dividendos recibidos
LISTEN 2011, SL	888.000,00	0,00	-5.762,30	-3.156,26	792.800,00	0,00

Listen 2011, SL posee en el activo de su balance unos terrenos cuyo valor de tasación generan una plusvalía latente que garantiza la recuperación del valor de la participación. El valor de tasación de los terrenos se ha obtenido de una tasación realizada por un experto independiente.

8.2 Pasivos financieros

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a largo plazo al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, clasificados por categorías son:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		TOTAL	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Débitos y partidas a pagar	13.291.351,91	11.584.077,34	6.604.670,22	3.241.685,02	19.896.022,13	14.825.762,36
TOTAL	**13.291.351,91**	**11.584.077,34**	**6.604.670,22**	**3.241.685,02**	**19.896.022,13**	**14.825.762,36**

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a corto plazo al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, clasificados por categorías son:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		TOTAL	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Débitos y partidas a pagar	2.273.279,66	730.251,51	496.073,18	482.776,91	2.769.352,84	1.213.028,42
TOTAL	**2.273.279,66**	**730.251,51**	**496.073,18**	**482.776,91**	**2.769.352,84**	**1.213.028,42**

Dentro del epígrafe "Deudas con entidades de crédito" se recogen los importes pendientes de pago de los préstamos hipotecarios y promotor de los que es titular la Sociedad. En las "deudas con entidades de crédito a corto plazo" se recogen, adicionalmente, los importes dispuestos en dos pólizas de crédito y tres pólizas "IVA" contratadas por la Sociedad. El detalle de las mismas es el siguiente:

Instrumento	Entidad Financiera	Límite	Dispuesto	Disponible
Póliza de crédito	Banca Pueyo	500.000,00	472.716,54	27.283,46
Póliza IVA	Banca Pueyo	419.000,00	419.000,00	0,00
Póliza de crédito	Banco Popular	500.000,00	204.769,43	295.230,57
Póliza IVA	Banca Pueyo	131.250	131.250,00	0,00
Póliza IVA	Banca Pueyo	139.755	139.755,00	0,00
TOTAL		**1.690.005,00**	**1.367.490,97**	**322.514,03**

Dentro del epígrafe"Derivados/Otros" se recogen principalmente deudas con empresas del grupo u otras partes vinculadas, tal y como se detalla en la Nota 12 de la presente memoria.

- Detalle de los vencimientos para los próximos ejercicios:

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

	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Deudas	2.391.874,26	2.345.409,04	1.018.066,47	1.316.681,26	1.051.044,17	7.560.150,98	15.683.226,17
Deudas con entidades de crédito	2.273.279,66	2.345.409,04	1.018.066,47	1.316.681,26	1.051.044,17	7.560.150,98	15.564.631,57
Otros pasivos financieros	118.594,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	118.594,60
Deudas con emp.grupo y asociadas	108.316,67	213.691,51	211.690,63	213.743,18	241.653,85	5.489.061,05	6.478.156,89
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	269.161,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	269.161,91
Acreedores varios	269.161,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	269.161,91
TOTAL	**2.769.352,84**	**2.559.100,55**	**1.229.757,10**	**1.530.424,44**	**1.292.698,02**	**13.049.212,03**	**22.430.544,97**

No hemos incluido en este detalle las fianzas a largo plazo por importe de 234.830,00 euros por no tener un vencimiento determinado.

- Impago e incumplimiento de las condiciones contractuales

Durante el ejercicio 2018 no se han producido impagos del principal o intereses de préstamos. Tampoco se produjeron durante el ejercicio 2017.

Durante el ejercicio 2018 no se han producido incumplimientos contractuales. Tampoco se produjeron durante el ejercicio 2017.

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

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

	Valores representativos de deuda corto plazo	Créditos, derivados y otros corto plazo	TOTAL CORTO PLAZO
Pérdida por deterioro al inicio del ejercicio 2017	55.549,68	50.000,00	105.549,68
(+) Corrección valorativa por deterioro	-55.549,68	0,00	-55.549,68
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2017	0,00	50.000,00	50.000,00
(-) Salidas y reducciones	0,00	0,00	0,00
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2018	0,00	50.000,00	50.000,00

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 2017 la Sociedad abonó a la entidad financiera un importe de 24.059,97 euros y en el ejercicio 2018 el importe ha ascendido a 22.209,68 euros reflejado como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

8.4 Fondos Propios

Al 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 el capital social de la Sociedad asciende a 5.116.359,00 euros, representado por 5.116.359 participaciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. Dichas acciones son nominativas.

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

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

Después de las ampliaciones descritas en los párrafos anteriores el Capital Social al 31 de diciembre de 2017 queda fijado en 5.116.359,00 de euros, así como al 31 de diciembre de 2018.

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	2.402.976	46,66%
Álvaro Rubio Garzón	2.373.075	46,38%

La sociedad tiene las siguientes reservas:

	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Legal y Estatutarias		
- Reserva Legal	30.614,73	601,20
Otras reservas		
- Reserva voluntaria	1.074.466,05	1.077.475,24
TOTAL	**1.105.080,78**	**1.078.076,44**

La disponibilidad de estas reservas es la siguiente:

a) 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.

b) Reservas voluntarias: no existe ninguna restricción para la disposición de esta reserva.

c) Acciones propias: al cierre del ejercicio la Sociedad posee 3.000 participaciones propias, valoradas en 20.700,00 euros, lo que supone un 0,059% del total del capital social.

d) Dividendo: durante el ejercicio 2018 se ha pagado el dividendo con cargo al resultado del ejercicio anterior (2017) por importe de 240.108,21euros conforme a lo aprobado por la Junta General en su reunión de 29 de junio de 2018 (ver nota 3)

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 cumple 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.

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

	Ejercicio 2018		Ejercicio 2017	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	**635.607,71**		**300.135,26**	
	Aumentos	**Disminuciones**	**Aumentos**	**Disminuciones**
Impuesto de Sociedades	0,00	0,00	0,00	0,00
Diferencias permanentes	6.238,29	0,00	0,00	0,00
Total	**641.846,00**	**0,00**	**300.135,26**	**0,00**
Base imponible al 25% (resultado fiscal)	**0,00**		**0,00**	
Base imponible 0% (resultado fiscal)	**641.846,00**		**300.135,26**	

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

Con fecha 26 de julio de 2018 la Sociedad recibe una diligencia de Inspección de Hacienda informando sobre la inspección del "Impuesto sobre sociedades, ejercicios 2014 a 2015, limitándose las actuaciones inspectoras a la comprobación de operaciones vinculadas entre las sociedades AP67 SOCIMI SA y AKYDEKO SLP, quedando, por tanto, excluidos de dicha actuación la comprobación de los restantes elementos de la obligación tributaria, así como las magnitudes procedentes de ejercicios anteriores que tengan incidencia en la liquidación que resulte de la actuación parcial. Las actuaciones inspectoras tendrán carácter parcial, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 148.2 de la LGT y en el artículo 178.3 del RD 1065/2007 (RGAT).

Como resultado de dicha Inspección la Hacienda Tributaria pone de manifiesto, entre otros hechos menos relevantes, que:

- La compra del 33% del inmueble sito en Avenida Juan Carlos I, 86 de Leganés, mediante escritura de 29-12-2014, a la sociedad AKYDEKO SLP, es una operación entre partes vinculadas. Se ha solicitado la tasación al Gabinete Técnico de la Delegación de Hacienda de Madrid. En su informe, el Arquitecto de Hacienda tasa el inmueble según valor de mercado a la fecha de la venta de 2.075.204,12€. Por lo tanto, el 33% del inmueble tendría así un valor de mercado de 684.817,36€. La diferencia entre el precio de venta escriturado y el valor de tasación según valor de mercado a la fecha de la venta asciende a 439.143,92€.

- La compra del estudio de calle Villaverde en Leganés, mediante escritura de 18-06-2015, a la sociedad AKYDEKO SLP, es una operación entre partes vinculadas. Se ha solicitado la tasación al Gabinete Técnico de la Delegación de Hacienda de Madrid. En su informe, el Arquitecto de Hacienda tasa el inmueble según valor de mercado a la fecha de la venta de 269.090,00€. La diferencia entre el precio de venta escriturado y el valor de tasación según valor de mercado a la fecha de la venta asciende a 54.996,25 €

La Sociedad ha acordado con la Hacienda Tributaria contabilizar el mayor valor del activo pagando la diferencia a la sociedad transmitente. Al 31 de diciembre de 2018 se ha incrementado el valor de las inversiones inmobiliarias correspondientes, tal y como se detalla en la nota 6 anterior mediante un préstamo de uno de los accionistas que es quién ha asumido el pago de la deuda a la sociedad vinculada. Al 31 de diciembre de 2018 se ha pagado el importe pendiente a la sociedad AKYDEKO SLP por el mayor valor de compra de los activos.

Otros créditos y débitos con Administraciones Públicas

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

Saldos deudores	**Importe 2018**	**Importe 2017**
Hacienda Pública, deudora por IVA	518.670,29	0,00
Hacienda Pública, deudora por devolución de impuestos	5.196,00	127.221,09
Total saldos deudores	**523.866,29**	**127.221,09**
Saldos acreedores	**Importe 2018**	**Importe 2017**
Hacienda Pública, acreedora por IVA	0,00	-8.254,01
Hacienda Pública acreedora por retenc. practicadas	-11.779,81	-12.434,24
Organismos seguridad social acreedores	-1.916,00	-1.257,57
Total saldos acreedores	**-13.695,81**	**-21.945,82**

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 31de diciembre de 2015).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El ejercicio 2016 se cerró con pérdidas por lo que no hubo distribución de dividendos. 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. Asimismo, dado que en el ejercicio 2018 la Sociedad ha generado beneficio contable susceptible de distribución, los miembros del Consejo de Administración han decidido la distribución que se expone en la Nota 3 de la presente memoria.

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

No ha habido distribución de dividendos con cargo a reservas en los ejercicios 2016, 2017 ni 2018.

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 inlcuyen 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 83,58% está invertido en bienes inmuebles destinados al arrendamiento. El detalle de los inmuebles registrados en Inversiones inmobiliarias que forman parte de dico cómputo es el siguiente:

DESCRIPCION	FECHA ADQUISICIÓN	VALOR CONTABLE	AMORT ACUM	VNC	ESTADO
CL. Villaverde, nº 2, local 2, Leganes	18/07/2015	269.090,00	8.880,67	260.209,33	LOCAL Y GARAJE ALQUILADOS
Cl. Villaverde nº 2 entrada por Cl. Getafe nº 3 en Leganes	10/12/2018	319.725,00	47.363,56	272.361,44	LOCAL Y GARAJE ALQUILADOS
5 locales, 28 plazas coche y 6 plazas de moto Cl. Charco 9 y Cl. Dor Domitila Arce Barro 4 en Leganes	28/12/2017	1.954.736,24	23.504,76	1.931.231,48	LOCALES Y PLAZAS GARAJE, ALQUILADOS
19 apartamentos en Cl. Charco 9 y Cl. Dor Domitila Arce Barro 4 en Leganes	22/03/2011	1.814.179,10	201.488,59	1.612.690,51	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS, ALQUILADO
Edificio de 49 aptos. y locales en Avda. JCI 88, Leganés	01/07/2013	3.386.419,76	297.472,74	3.088.947,02	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS, ALQUILADO
Edificio de 16 aptos. y locales en Avda. JCI 86, Leganes	01/12/2014	1.657.306,87	59.059,00	1.598.247,87	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS, ALQUILADO
Edificio de 30 aptos. en cl. Juan Muñoz, nº 35, Leganés	15/11/2017	3.510.216,41	45.670,90	3.464.545,51	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS, ALQUILADO
Edificio en construcción de 48 aptos. y locales en Pz Fuente Honda 9-10, Leganes	08/07/2016	8.379.011,58	0,00	8.379.011,58	EN CURSO, PREVISTA FINALIZACIÓN 2019
Solar p/construccion de un edificio de 20 aptos. y locales en J.Muñoz 40-48, Leganes	23/07/2018	1.388.678,12	0,00	1.388.678,12	NO INICIADO (Trámites solicitud licencias)
Parcela TC2 en el Plan Parcial 4 de Leganés	03/10/2018	2.662.000,00	0,00	2.662.000,00	NO INICIADO (Previsión comienzo obras Septiembre 2019)
Solar en Cl. Rey Pastor, nº 7, Leganés	26/09/2018	755.184,30	0,00	755.184,30	NO INICIADO (Fase de desarrollo de proyecto. Previsión comienzo de obras en Octubre de 2019)
		26.096.547,38	**683.440,22**	**25.413.107,16**	

Los inmuebles registrados dentro de inversiones inmobiliarias que no se han tenido en cuenta han sido los siguientes:

DESCRIPCION	FECHA ADQUISICIÓN	VALOR CONTABLE	AMORT ACUM	VNC	ESTADO
LEGANES - Los Llanos *(m2 adscritos al PP4)*	28/10/2004	55.882,32	0,00	55.882,32	SUELO, NO INICIADO.
LEGANES PP2 C/Jordi Tarres, 32	06/06/2012	30.312,03	0,00	30.312,03	SUELO, NO INICIADO.
		86.194,35	**0,00**	**86.194,35**	

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 2018 y a 31 de diciembre de 2017 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 2018	Ejercicio 2017
JCI 88	580.779,53	559.105,82
JCI 86	241.147,05	240.907,00
CHARCO	221.808,75	96.355,80
JM Y ORDOÑEZ	361.999,52	4.986,50
CL.VILLAVERDE	72.360,00	72.000,00
OTROS INGRESOS	32.033,12	19.715,38
Total	**1.510.127,97**	**993.070,50**

Porcentaje de rentas proveniente de su objeto social

El importe total de las rentas obtenidas por la sociedad durante el ejercicio 2018 asciende a 1.563.727,37. Euros, de los cuales 1.510.127,97 euros, es decir el 96,57% del total, 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 2017 ascendió a 1.025.661,14 Euros, de los cuales 993.070,50 Euros, es decir el 96,82% del total, corresponde a rentas que provienen de su objeto social principal, concretamente del arrendamiento de los bienes inmuebles propiedad de la sociedad.

No ha habido durante los ejercicios 2018 y 2017 transmisión de participaciones ni de inmuebles de ninguna clase. Tampoco se cobraron dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento del objeto social principal.

El desglose de las cargas sociales contabilizadas como gasto durante el ejercicio 2018 y 2017 es el siguiente:

Descripción	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Seguridad Social a cargo de la empresa	18.001,33	8.794,32
Total cargas sociales	**18.001,33**	**8.794,32**

El desglose de Otros gastos de explotación a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Concepto	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Otros gastos de explotación	**-343.776,02**	**-291.236,87**
a) Servicios exteriores	-274.091,82	-162.199,98
b) Tributos	-67.335,91	-128.305,98
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-2.348,29	-730,91

El desglose de Gastos financieros a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Gastos financieros	**-295.515,28**	**-255.871,19**
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	-75.472,22	-67.819,29
b) Por deudas con terceros	-220.043,06	-188.051,90

NOTA 11. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

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

A Activo no corriente	2.722.788,22
II Inmovilizado material	2.722.788,22
B Activo corriente	46.852,75
III Deudores	2.089,38
VII Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	44.763,37
Total Activo	**2.769.640,97**

A Patrimonio Neto	-76.123,64
A1 Fondos Propios	-76.123,64
I Capital	3.115,58
V Resultado ejercicios anteriores	-15.680,33
VII Resultado del ejercicio	-63.558,89
B Pasivo no corriente	1.769.573,27
II Deudas a largo plazo	1.769.573,27
C Pasivo corriente	1.076.191,34
V Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.076.191,34
Total Patrimonio Neto y Pasivo	**2.769.640,97**

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

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 primer semestre del ejercicio 2018 son las siguientes:

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2018	Sociedades participadas	Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única	Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa	Otras partes vinculadas
A) SALDOS DEUDORES				
Créditos a largo plazo	95.692,11	1.087.995,54	0,00	0,00
Créditos a corto plazo	0,00	259.174,72	0,00	0,00
Clientes	0,00	9.764,74	0,00	0,00
TOTAL SALDOS DEUDORES	**95.692,11**	**1.356.935,00**	**0,00**	**0,00**

B) SALDOS ACREEDORES				
Deudas a largo plazo	0,00	464.943,94	2.275.503,03	1.636.163,08
Proveedores de inmovilizado largo plazo	0,00	1.993.230,17	0,00	0,00
Deudas a corto plazo.	0,00	0,00	0,00	0,00
Proveedores de inmovilizado corto plazo	0,00	108.316,67	0,00	0,00
Proveedores	0,00	2.394,79	0,00	0,00
TOTAL SALDOS ACREEDORES	**0,00**	**2.568.885,57**	**2.275.503,03**	**1.636.163,08**

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

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 -2.101.546,84 euros (2.208.158,92 euros al 31 de diciembre de 2017), correspondiente a los importes pendientes de pago de las dos hipotecas de los inmuebles comprados a esta sociedad aún no subrrogadas, y una línea de crédito que asciende a 8.194,96 euros (195.816,68 euros al 31 de diciembre de 2017) y que devenga intereses anuales del Euribor + 2%.

- Un préstamo participativo con LEFOR 2004, S.L. por importe de 456.748,98 euros (mismo importe al cierre del 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.

- Dos líneas de crédito con socios con un límite global de 2.500.000 euros y con un importe dispuesto de 2.275.503,03 euros a 31 de diciembre de 2018 (Límite de 1.100.000 euros y dispuestos 139.252,96 euros al cierre del ejercicio anterior). El vencimiento de ambas líneas de financiación es en julio de 2019, con prórrogas automáticas anuales y con una tasa anual de intereses de Euribor + 2%. Con fecha 1 de enero de 2018 se firma una adenda al contrato inicial por la que se modifica el vencimiento al 30 de junio de 2019.

- Una línea de crédito a la Sociedad Vinculada BENTOTA INVESTMENST S.A., accionista de la Sociedad, con un límite global de 1.100.0000 euros y con un importe dispuesto de 887.293,99 euros con vencimiento 30 de junio de 2019, con prórrogas automáticas anuales y con una tasa anual de intereses de Euribor + 2%.

- Un préstamo con una persona física vinculada que asciende a 150.000,00 euros (mismo importe en el ejercicio anterior) con vencimiento en julio de 2019, con prórrogas automáticas anuales y con una tasa anual de interés del 5%. Con fecha 20 de diciembre de 2017 se firma una adenda al contrato inicial por la que se modifica el vencimiento al 30 de junio de 2019.

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 2018 mantiene un saldo dispuesto de 1.318.477,07 euros (1.518.200 euros 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 firma una adenda al contrato de préstamo participativo modificando los vencimientos.

- Dos créditos concedidos para la financiación de las sociedades Aya Gestión y Arquitectura, S.L. (8.897,65 euros pendientes al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017) y Listen 2011, S.L (95.692,11 euros pendientes al 31 de diciembre de 2018 y 5.300 euros al 31 de diciembre de 2017)

Las operaciones con partes vinculadas al cierre del ejercicio 2018 y 2017 son las siguientes (en euros):

Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2018	Sociedades participadas	Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única	Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa	Otras partes vinculadas
Gastos por intereses	0,00	34.335,92	18.823,85	22.312,45
Servicios prestados	0,00	72.360,00	0,00	0,00
Ingresos por intereses	1.575,44	24.438,94	0,00	0,00
Dividendos pagados	0,00	1.351,01	222.889,55	15.867,65

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

12.2 Avales

Al cierre del ejercicio 2017 la Sociedad tenía avales prestados a empresas vinculadas con un riesgo global de 288.291 euros. Al 31 de diciembre de 2018 este riesgo ya ha vencido y no existen avales prestados como garantía a partes vinculadas.

12.3 Consejo de Administración y personal de alta dirección

A 31 de diciembre de 2018 los miembros del Consejo de Administración han percibido remuneraciones en concepto de sueldos y salarios por importe de 7.556,76 euros (1.888,57 euros a 31 de diciembre de 2017). No se han devengado dietas por asistencia a Consejos. Adicionalmente, no 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 2017 la Sociedad contaba con tres personas empleadas, dos de ellas mujeres y un hombre. A lo largo del ejercicio 2018 se ha contratado a una persona más (mujer) por lo que al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad cuenta con cuatro personas dentro de su plantilla de personal (tres mujeres y un hombre).

A 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no ha tenido contratada ninguna persona con discapacidad mayor o igual al 33%.

13.2 Otra información

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

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

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 14.000 euros, en el año 2018 y a 5.000 euros en el año 2017.

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 2018 y 2017 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 únicamente al ejercicio 2018 al no estar obligada a presentar dicha información en el ejercicio 2017, 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.

	2018
	Días
Período medio de pago a proveedores	17,9
Ratio de operaciones pagadas	17,6
Ratio de operaciones pendientes de pago	19,7
	Importe (euros)
Total pagos realizados	2.092.044,94
Total pagos pendientes	325.683,92

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

Con fecha 14 de marzo de 2019 la Sociedad ha adquirido 177.600 participaciones de la Sociedad Listen 2011, S.L. por importe de 340.400 euros, pasando su participación del 80% al 100%. Con la misma fecha se produce la unipersonalidad social sobrevenida.

Por otra parte no existen hechos posteriores que pongan de manifiesto circunstancias que ya existían en la fecha de cierre del ejercicio que no hayan supuesto, de acuerdo con su naturaleza, la inclusión de un ajuste en las cifras contenidas en las cuentas anuales y, por tanto, la información contenida en los presentes estados financieros no debe ser modificado.

Tampoco existen otros hechos posteriores, que no hayan sido especificados en la presente memoria, que muestren condiciones que no existían al cierre del ejercicio y que sean de tal importancia que, si no se suministra información al respecto, podría afectar a la capacidad de evaluación de los usuarios de los Estados financieros.

AP67 SOCIMI, S.A.

Informe de gestión del Ejercicio Anual terminado el 31 de diciembre de 2018

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 ha cambiado 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 unirlo 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 la actualidad se están terminando las obras de construcción 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 prevé la finalización de estas obras en junio de 2019 comenzando en ese momento con el arrendamiento de todos estos inmuebles.

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; en octubre de 2018 una parcela comercial en el Plan Parcial 4 de Leganés; y en julio y septiembre de 2018, se compran dos fincas que conforman un solar, sito en la cl. Juan Muñoz 40-48, donde se van a iniciar las obras de construcción de un edificio de 20 apartamentos y locales para su futura comercialización en régimen de alquiler.

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.

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.

Tal y como figura en la correspondiente nota de la memoria durante el ejercicio 2017 se produjeron los siguientes movimientos en el capital social:
El 29 de junio de 2017 en la junta general extraordinaria y universal de socios se tomó el acuerdo de ampliar el capital social en 4.456.118 euros (cuatro millones cuatrocientos cincuenta y seis mil ciento dieciocho euros) mediante la emisión de 4.456.118 participaciones de 1,00 euros de valor nominal cada una, con cargo a reservas. En la misma junta general se aprobó ampliar el capital social en 540.876 euros (quinientos cuarenta mil ochocientos setenta y seis euros) mediante la emisión de 540.876 participaciones de 1,00 euros de valor nominal cada una, mediante compensación de créditos. Los acuerdos de la junta fueron elevados a público el 3 de julio de 2017 e inscritos en el Registro Mercantil de Madrid el 17 de julio de 2017.

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

Después de las ampliaciones descritas en los párrafos anteriores el Capital Social quedó fijado en 5.116.359,00 de euros.

Asimismo con fecha 27 de septiembre de 2017 la Sociedad tomó el acuerdo en Junta General de optar como órgano de administración de la Sociedad por un Consejo de Administración (anteriormente administradores solidarios).

4. Información financiera

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo ascendían, respectivamente, a 15.564 miles de euros y a 12.314 miles de euros.

En lo referente a los resultados, el beneficio neto del ejercicio 2018 ha ascendido a 635 miles de euros (300 miles de euros en el ejercicio 2017).

Los ingresos obtenidos por la actividad principal de la Compañía en el ejercicio 2018 se han generado por la explotación en régimen de arrendamiento de los inmuebles poseídos por la Sociedad y que se describen en la correspondiente nota de la memoria.

5. Situaciones de conflicto de interés

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.

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 ha adquirido 3.000 participaciones propias durante el ejercicio 2018, adquiridas por 20.700,00 euros.

8. Otra información del ejercicio

Durante el ejercicio 2018 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 2018, no existe saldo alguno pendiente de pago que acumule un aplazamiento superior al plazo legal establecido.

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 2018 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 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.

a. 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.

La exposición de la Sociedad al riesgo de tipo de interés se debe principalmente a los préstamos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable.

b. 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.

c. Riesgo de precio o inflación

La Sociedad no tiene riesgo de precio o inflación.

10. Acontecimientos más importantes posteriores al cierre

Con fecha 14 de marzo de 2019 la Sociedad ha adquirido 177.600 participaciones de la Sociedad Listen 2011, S.L. por importe de 340.400 euros, pasando su participación del 80% al 100%. Con la misma fecha se produce la unipersonalidad social sobrevenida.

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 29 de marzo de 2019, formula las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, 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 45 páginas numeradas de la 1 a la 45.

D. Álvaro Rubio Garzón
Presidente

D. Francisco Escudero López
Vicepresidente

Dª. Mar Nombela Martínez
Vocal

D. Sebastián Rivero Galán
Secretario no Consejero