Madrid, 28 de abril de 2022

AP67 SOCIMI, S.A., de conformidad con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, sobre el abuso de mercado, y según lo establecido en el artículo 227 del Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en dicho segmento, por medio de la presente, hace público lo siguiente:

# OTRA INFORMACION RELEVANTE

- Informe de Auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales Individuales del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021.

- Cuentas Anuales Individuales correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021 e Informe de Gestión.

- Informe sobre Estructura organizativa y sistema de control interno para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

La Sociedad ha revisado el Informe sobre Estructura organizativa y sistema de control interno existente y ha introducido cambios en el mismo, por lo que se adjunta el informe con los cambios correspondientes.

La documentación anterior también se encontrará disponible en la página web de la Sociedad (www.ap67socimi.com)

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

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración o duda.

Atentamente,

**D. Alvaro Rubio Garzón**
**AP67 SOCIMI, S.A.**

**AP67 SOCIMI, S.A.**

**Informe de auditoría,**
**Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2021**
**e Informe de Gestión del ejercicio 2021**

AUREN AUDITORES SP, S.L.P. Inscrita en el R.M. de Madrid, Tomo 33.829, Sección 8 Folio 89 Hoja M-608799. Inscripción 1 C.I.F. B/87352357 Avda. General Perón 38 - 28020 Madrid.

# 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 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente 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 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

## Fundamento de la opinión

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

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

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

## Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

**Descripción** AP67 SOCIMI, S.A. es propietaria de diversos inmuebles en la ciudad de Leganés con diferentes usos (viviendas, comercios, oficinas, terrenos para promoción inmobiliaria) mantenidos para explotarlos en régimen de alquiler. Las inversiones inmobiliarias constituyen un 96% de los activos de la Sociedad. La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado. Debido al grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados para el cálculo de los posibles deterioros que pudieran afectarles y debido a la magnitud del epígrafe, hacen que sean consideradas como aspecto más relevante de la auditoría.

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

- Hemos obtenido una relación de los activos propiedad de la Sociedad, evaluando la corrección de los saldos de apertura y analizando las principales transacciones de compra y altas de las mismas que han tenido lugar en el ejercicio con objeto de comprobar su correcto registro contable en cuanto a su valoración y clasificación. Para ello, comprobamos, sobre una base muestral, la documentación soporte tales como contratos y escrituras de compraventa o cualquier otro documento relevante relativo a los costes activados como inversiones inmobiliarias.

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

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

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

## Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2021 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

BLAZQUEZ SEVILLANO PATRICIA ISABEL - 47021701H

Firmado digitalmente por BLAZQUEZ SEVILLANO PATRICIA ISABEL - 47021701H
Fecha: 2022.04.28 15:59:05 +02'00'

Patricia Blázquez Sevillano
Inscrita en el ROAC Nº 22273

AUDITORES
Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.
Núm. D012200142
96,00 EUR

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

28 de abril de 2022

# AP67 SOCIMI, S.A.

## Cuentas Anuales del Ejercicio Anual terminado el 31 de diciembre de 2021

# AP67 SOCIMI, S.A

## BALANCE DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

**Uds.: Euro**

| ACTIVO | NOTAS DE LA MEMORIA | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|---|---|---|---|
| **A) ACTIVO NO CORRIENTE** | | **48.406.219,77** | **42.190.006,40** |
| **II. Inmovilizado material** | **5** | **134.427,29** | **137.574,77** |
| 1. Terrenos y construcciones | | 128.243,72 | 130.000,00 |
| 2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material | | 6.183,57 | 7.574,77 |
| **III. Inversiones inmobiliarias** | **6** | **46.426.119,48** | **40.088.466,63** |
| 1. Terrenos | | 26.939.177,22 | 26.793.429,24 |
| 2. Construcciones | | 12.375.397,36 | 10.929.794,89 |
| 3. Inversiones inmobiliarias en curso | | 6.733.207,16 | 2.035.075,97 |
| 4. Instalaciones técnicas y mobiliario | | 378.337,74 | 330.166,53 |
| **IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo** | | **1.605.400,00** | **1.754.400,00** |
| 1. Instrumentos de patrimonio | **8.1** | 1.133.200,00 | 1.133.200,00 |
| 2. Créditos a empresas | **8.1 y 12** | 472.200,00 | 621.200,00 |
| **V. Inversiones financieras a largo plazo** | **8.1** | **240.273,00** | **209.565,00** |
| 5. Otros activos financieros | | 240.273,00 | 209.565,00 |
| **B) ACTIVO CORRIENTE** | | **3.035.388,96** | **6.402.558,42** |
| **III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar** | | **915.183,51** | **4.314.951,51** |
| 1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios | **8.1** | 31.239,22 | 104.769,77 |
| b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo | **8.1** | 31.239,22 | 104.769,77 |
| 3. Deudores varios | **8.1** | 4.128,68 | 2.946.570,70 |
| 6. Otros créditos con las Administraciones Públicas | **9** | 879.815,61 | 1.263.611,04 |
| **IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo** | **8.1 y 12** | **1.410.048,22** | **1.585.453,95** |
| 2. Créditos a empresas | | 1.410.048,22 | 1.585.453,95 |
| **V. Inversiones financieras a corto plazo** | **8.1** | **10.000,00** | **212.739,45** |
| 1. Instrumentos de patrimonio | | 10.000,00 | 0,00 |
| 2. Créditos a empresas | | 0,00 | 212.739,45 |
| **VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes** | **8.1** | **700.157,23** | **289.413,51** |
| 1. Tesorería | | 700.157,23 | 289.413,51 |
| **TOTAL ACTIVO (A + B)** | | **51.441.608,73** | **48.592.564,82** |

*Las notas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021*

# AP67 SOCIMI, S.A

## BALANCE DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

**Uds.: Euro**

| PATRIMONIO NETO Y PASIVO | NOTAS DE LA MEMORIA | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|---|---|---|---|
| **A) PATRIMONIO NETO** | | **17.922.784,10** | **19.159.795,85** |
| **A-1) Fondos propios** | | **17.922.784,10** | **19.159.795,85** |
| **I. Capital** | **8.4** | **7.497.353,00** | **7.497.353,00** |
| 1. Capital escriturado | | 7.497.353,00 | 7.497.353,00 |
| **II. Prima de emisión** | **8.4** | **12.556.611,00** | **12.556.611,00** |
| **III. Reservas** | **8.4** | **181.184,71** | **131.057,07** |
| 1. Legal y estatutarias | | 181.917,48 | 131.057,07 |
| 2. Otras reservas | | (732,77) | 0,00 |
| **IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)** | **8.4** | **(2.730.241,13)** | **(1.533.829,35)** |
| **VII. Resultado del ejercicio** | **3** | **417.876,52** | **508.604,13** |
| **B) PASIVO NO CORRIENTE** | | **29.074.749,62** | **24.873.674,64** |
| **II. Deudas a largo plazo** | **8.2** | **26.980.800,15** | **22.664.034,54** |
| 2. Deudas con entidades de crédito | | 25.739.149,53 | 22.042.952,72 |
| 4. Derivados | | 63.554,70 | 63.554,70 |
| 5. Otros pasivos financieros | | 1.178.095,92 | 557.527,12 |
| **III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo** | **8.2 y 12** | **2.093.949,47** | **2.209.640,10** |
| **C) PASIVO CORRIENTE** | | **4.444.075,01** | **4.559.094,33** |
| **II. Provisiones a corto plazo** | **6 y 11** | **144.213,29** | **144.213,29** |
| 2. Otras provisiones | | 144.213,29 | 144.213,29 |
| **III. Deudas a corto plazo** | **8.2** | **2.415.699,69** | **2.812.208,97** |
| 2. Deudas con entidades de crédito | | 2.270.479,30 | 1.901.208,97 |
| 5. Otros pasivos financieros | | 145.220,39 | 911.000,00 |
| **IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo** | **8.2 y 12** | **183.642,78** | **175.718,92** |
| **V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar** | | **1.700.519,25** | **1.426.953,15** |
| 3. Acreedores varios | **8.2** | 1.686.847,01 | 1.259.327,58 |
| 6. Otras deudas con las Administraciones Públicas | **9** | 9.742,04 | 133.591,99 |
| 7. Anticipos de clientes | | 3.930,20 | 34.033,58 |
| **TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)** | | **51.441.608,73** | **48.592.564,82** |

*Las notas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021*

# AP67 SOCIMI, S.A

## CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

**Uds.: Euro**

| | NOTAS DE LA MEMORIA | (Debe) Haber | |
|---|---|---|---|
| | | 2021 | 2020 |
| **A) OPERACIONES CONTINUADAS** | | | |
| **1. Importe neto de la cifra de negocios** | **10** | **2.631.604,34** | **2.213.930,52** |
| b) Prestaciones de servicios | | 2.631.604,34 | 2.213.930,52 |
| **4. Aprovisionamientos** | | **(6.500,06)** | **(1.402,42)** |
| a) Consumo de mercaderías | | 0,00 | (1.402,42) |
| c) Trabajos realizados por otras empresas | | (6.500,06) | 0,00 |
| **6. Gastos de personal** | | **(100.554,24)** | **(91.913,96)** |
| a) Sueldos, salarios y asimilados | | (76.966,34) | (71.425,36) |
| b) Cargas sociales | **10** | (23.587,90) | (20.488,60) |
| **7. Otros gastos de explotación** | | **(589.329,75)** | **(994.507,40)** |
| a) Servicios exteriores | | (322.886,03) | (486.341,68) |
| b) Tributos | | (250.575,92) | (473.813,77) |
| c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales | | (15.867,80) | (34.351,95) |
| **8. Amortización del inmovilizado** | **5 y 6** | **(362.507,02)** | **(326.624,28)** |
| **11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado** | | **(206,89)** | **273.033,74** |
| a) Deterioro y pérdidas | **5 y 6** | 0,00 | 82.503,59 |
| b) Resultados por enajenaciones y otras | **6** | (206,89) | 190.530,15 |
| **13. Otros resultados** | | **5.613,33** | **(110.717,18)** |
| **A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)** | | **1.578.119,71** | **961.799,02** |
| **14. Ingresos financieros** | | **17.076,48** | **15.035,32** |
| b) De valores negociables y otros instrumentos financieros | | 17.076,48 | 15.035,32 |
| *b 1) En empresas del grupo y asociadas* | **12** | *0,00* | *15.035,32* |
| *b 2) De terceros* | | *17.076,48* | *0,00* |
| **15. Gastos financieros** | | **(597.604,76)** | **(468.230,21)** |
| a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas | **12** | (18.700,05) | (24.153,17) |
| b) Por deudas con terceros | **10** | (578.904,71) | (444.077,04) |
| **18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros** | | **(579.604,91)** | **0,00** |
| a) Deterioros y pérdidas | **12** | (579.604,91) | 0,00 |
| **A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)** | | **(1.160.133,19)** | **(453.194,89)** |
| **A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)** | | **417.986,52** | **508.604,13** |
| **20. Impuestos sobre beneficios** | | **(110,00)** | **0,00** |
| **A.4) RESULTADO DEL EJERC. PROCED. DE OPERAC. CONTINUADAS (A.3+20)** | | **417.876,52** | **508.604,13** |
| **B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS** | | | |
| **21. Resultado del ejerc. proced. de operac. interrump. neto de impuestos** | | **0,00** | **0,00** |
| **A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)** | **3** | **417.876,52** | **508.604,13** |

*Las notas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021*

# AP67 SOCIMI, S.A

## ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

**Uds.: Euro**

| | NOTAS DE LA MEMORIA | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS | 3 | 417.876,52 | 508.604,13 |
| B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO | | 0,00 | 0,00 |
| C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS | | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS | 3 | 417.876,52 | 508.604,13 |

*Las notas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021*

## AP67 SOCIMI, S.A

**ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**

**Uds.: Euro**

| | Capital | Prima de emisión | Reservas | (Acciones y participaciones en patrimonio propias) | Resultados de ejercicios anteriores | Resultado del ejercicio | Dividendos | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Escriturado | | | | | | | |
| **A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019** | **7.497.353,00** | **12.556.611,00** | **94.175,50** | **(275.326,72)** | **(17.780,65)** | **368.815,69** | **0,00** | **20.223.847,82** |
| **B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2020** | **7.497.353,00** | **12.556.611,00** | **94.175,50** | **(275.326,72)** | **(17.780,65)** | **368.815,69** | **0,00** | **20.223.847,82** |
| **I. Total ingresos y gastos reconocidos** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **508.604,13** | **0,00** | **508.604,13** |
| **II. Operaciones con socios o propietarios** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **(1.258.502,63)** | **0,00** | **0,00** | **(314.153,47)** | **(1.572.656,10)** |
| 4. (-) Distribución de dividendos | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | (314.153,47) | (314.153,47) |
| 5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | (1.258.502,63) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | (1.258.502,63) |
| **III. Otras variaciones del patrimonio neto.** | **0,00** | **0,00** | **36.881,57** | **0,00** | **17.780,65** | **(368.815,69)** | **314.153,47** | **(0,00)** |
| 1. Distribución del resultado | 0,00 | 0,00 | 36.881,57 | 0,00 | 17.780,65 | (368.815,69) | 314.153,47 | (0,0) |
| **C. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020** | **7.497.353,00** | **12.556.611,00** | **131.057,07** | **(1.533.829,35)** | **0,00** | **508.604,13** | **0,00** | **19.159.795,85** |
| **D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021** | **7.497.353,00** | **12.556.611,00** | **131.057,07** | **(1.533.829,35)** | **0,00** | **508.604,13** | **0,00** | **19.159.795,85** |
| **I. Total ingresos y gastos reconocidos** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **417.876,52** | **0,00** | **417.876,52** |
| **II. Operaciones con socios o propietarios** | **0,00** | **0,00** | **(51.593,18)** | **(1.196.411,78)** | **0,00** | **0,00** | **(406.883,31)** | **(1.654.888,27)** |
| 4. (-) Distribución de dividendos | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | (406.883,31) | (406.883,31) |
| 5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas) | 0,00 | 0,00 | (51.593,18) | (1.196.411,78) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | (1.248.004,96) |
| **III. Otras variaciones del patrimonio neto** | **0,00** | **0,00** | **101.720,82** | **0,00** | **0,00** | **(508.604,13)** | **406.883,31** | **(0,00)** |
| 1. Distribución del resultado | 0,00 | 0,00 | 101.720,82 | 0,00 | 0,00 | (508.604,13) | 406.883,31 | (0,00) |
| **E. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021** | **7.497.353,00** | **12.556.611,00** | **181.184,71** | **(2.730.241,13)** | **0,00** | **417.876,52** | **0,00** | **17.922.784,10** |

*Las notas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021*

## AP67 SOCIMI, S.A

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL

### TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

**Uds: Euros**

| | NOTAS DE LA MEMORIA | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|---|---|---|---|
| **A) Flujos de Efectivo de las Actividades de Explotación** | | | |
| **1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.** | | **417.986,52** | **508.604,14** |
| **2. Ajustes al resultado.** | | **1.538.616,59** | **844.810,04** |
| a) Amortización del inmovilizado (+) | **5 y 6** | 362.507,02 | 326.624,28 |
| b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-) | **6 y 8.1** | 595.472,71 | (48.151,65) |
| c) Variación de provisiones (+/-) | **11** | 0,00 | (72.547,71) |
| e) Resultado por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-) | **6** | 206,89 | (190.530,15) |
| g) Ingresos financieros (-) | | (17.076,48) | (15.035,32) |
| h) Gastos financieros (+) | | 597.604,76 | 468.230,21 |
| k) Otros ingresos y gastos (-/+) | **11** | (98,31) | 376.220,38 |
| **3. Cambios en el capital corriente** | | **3.893.707,52** | **(288.186,72)** |
| b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-) | | 3.000.104,77 | (192.559,39) |
| c) Otros activos corrientes (+/-) | | 384.955,49 | 842.052,32 |
| d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-) | | 427.519,43 | 1.000.499,22 |
| e) Otros pasivos corrientes (+/-) | | (153.953,35) | (1.981.160,21) |
| f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-) | | 235.081,18 | 42.981,34 |
| **4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.** | | **(366.891,32)** | **(468.230,21)** |
| a) Pagos de intereses (-) | | (592.689,02) | (468.230,21) |
| c) Cobros de intereses (+) | | 227.067,74 | 2.856,71 |
| d) Cobros / (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-) | | (1.270,04) | (2.856,71) |
| **5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4)** | | **5.483.419,31** | **596.997,25** |
| **B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión** | | | |
| **6. Pagos por inversiones (-)** | | **(9.868.620,52)** | **(6.861.745,94)** |
| a) Empresas del grupo y asociadas. | **12** | (3.159.004,00) | (1.528.901,65) |
| c) Inmovilizado material. | **5** | (0,00) | (37.112,36) |
| d) Inversiones inmobiliarias. | **6** | (6.699.616,52) | (5.295.731,93) |
| e) Otros activos financieros. | | (10.000,00) | 0,00 |
| **7. Cobros por desinversiones (+)** | | **1.337.048,56** | **1.594.357,75** |
| a) Empresas del grupo y asociadas. | **12** | 1.334.548,56 | 1.082.094,84 |
| d) Inversiones inmobiliarias. | **6** | 2.500,00 | 512.262,91 |
| **8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)** | | **(8.531.571,96)** | **(5.267.388,19)** |
| **C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación.** | | | |
| **9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.** | | **323.995,04** | **(1.258.502,63)** |
| c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-) | **8.4** | (60.832,41) | (1.260.572,63) |
| d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+) | **8.4** | 384.827,45 | 2.070,00 |
| **10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.** | | **3.541.784,63** | **5.588.793,96** |
| a) Emisión. | | 4.797.879,58 | 11.604.842,29 |
| 2. Deudas con entidades de crédito (+). | **8.2** | 4.797.879,58 | 10.598.486,92 |
| 3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+). | **12** | 0,00 | 1.006.355,37 |
| b) Devolución y amortización de | | (1.256.094,95) | (6.016.048,33) |
| 2. Deudas con entidades de crédito (-). | **8.2** | (732.412,44) | (5.585.267,95) |
| 3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-). | **12** | (292.682,51) | (430.780,38) |
| 5. Otras deudas (-). | | (231.000,00) | 0,00 |
| **11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.** | | **(406.883,30)** | **(314.153,47)** |
| a) Dividendos (-) | **3** | (406.883,30) | (314.153,47) |
| **12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)** | | **3.458.896,37** | **4.016.137,86** |
| **D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio.** | | **0,00** | **0,00** |
| **E) Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes (+/-A +/-B +/-C +/-D)** | | **410.743,72** | **(654.253,08)** |
| **Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.** | | **289.413,51** | **943.666,60** |
| **Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.** | | **700.157,23** | **289.413,51** |

*Las notas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021*

# AP67 SOCIMI, S.A.

**Memoria del Ejercicio Anual terminado el 31 de diciembre de 2021**
**(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 fiscal se encuentra en la Calle Villaverde, 2, de Leganés, y su domicilio social en la Avenida de Burgos 21, 11ª planta, en Madrid.

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

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

a) La adquisición y promoción de bienes 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.

Si bien la Sociedad posee participaciones en otras sociedades, no está obligada a presentar cuentas anuales consolidadas al no cumplirse los requisitos por razón de tamaño de acuerdo con la legislación aplicable. A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad posee el 100% de la sociedad LISTEN 2011 S.L.

**Régimen fiscal SOCIMI**

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

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

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

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad tiene un capital social de 7.497.353 euros.

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

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

## NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

### 1. Imagen fiel

Las presentes cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación que está establecido en:

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

b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a este mediante Real Decreto 1159/2010 y el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero.

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, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo generados durante el ejercicio y se someterán a la aprobación de la Junta General estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 fueron formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad y aprobadas por la Junta General de 29 de junio de 2021.

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

## 2. Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

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

Vidas útiles del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

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

Valor razonable de la Inversión Inmobiliaria

La Sociedad obtiene anualmente, al cierre del ejercicio, valoraciones de expertos independientes para sus inversiones inmobiliarias. Los Administradores realizan una evaluación del valor de cada finca registral teniendo en cuenta las valoraciones independientes más recientes.

Los Administradores estiman que su valor en uso no difiere significativamente de su valor razonable.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. La Sociedad encarga al cierre del ejercicio a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de un intervalo de valores razonables. En la realización de dicha valoración, el experto independiente utiliza una serie de fuentes, incluyendo:

i) Precios actuales en un mercado activo de propiedades de similar naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.

ii) Precios recientes de propiedades en otros mercados activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.

iii) Descuento de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización y condición, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejarán la incertidumbre del factor tiempo. Así mismo, se tienen en cuenta en la determinación del valor obtenido mediante esta técnica, los posibles usos futuros a dar a determinadas superficies de los inmuebles propiedad de la Sociedad.

La Sociedad encargó a un experto independiente una valoración individualizada de sus activos con los datos de cierre del ejercicio 2021. 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 2021.

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, o en caso de incumplimiento, el mismo será subsanado en tiempo y forma, por lo que no procede registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

El RD 11/2021 de 9 de julio establece una modificación en la tributación de las SOCIMIs especificando que: "La entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión. El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo"

Pérdidas por deterioro de inversiones en empresas del Grupo y asociadas.

El tratamiento contable de la inversión en empresas del Grupo y asociadas entraña la realización de estimaciones en cada cierre para determinar si existe un deterioro en el valor de las inversiones y si procede registrar una corrección valorativa con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo o bien, en su caso, revertir una provisión previamente registrada. La determinación de la necesidad de registrar una pérdida por deterioro, o, en su caso, su reversión, implica la realización de estimaciones que incluyen, entre otras, el análisis de las causas del posible deterioro (o recuperación, en su caso) del valor, así como el momento y el importe esperado del mismo. Para las inversiones en empresas del Grupo y asociadas, el valor recuperable se calcula de acuerdo con lo indicado en la Nota 4. Las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe del valor recuperable y las hipótesis respecto a la evolución futura de las inversiones implican un grado significativo de juicio, en la medida en que el momento y la naturaleza de los futuros cambios del negocio son difíciles de prever.

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, así como de financiación bancaria.

A lo largo del ejercicio 2020 y en los primeros meses del ejercicio 2021, la Sociedad ha llevado a cabo una reestructuración de su deuda para transformar deuda a corto plazo en préstamos a largo plazo y ha obtenido financiación bancaria adicional al largo plazo con objeto de conseguir financiación para el desarrollo y finalización de los proyectos que ya se tienen en curso y poder invertir también en nuevos activos inmobiliarios. Al 31 de diciembre de 2021 el fondo de maniobra de la Sociedad es negativo por importe de 1.408.686,05 euros (1.843.464,09 euros de fondo de maniobra positivo al 31 de diciembre de 2020). Los resultados de explotación son positivos y se espera que los mismos continúen aumentando a medida que la Sociedad vaya finalizando las obras y poniendo las mismas en arrendamiento. Adicionalmente, la Sociedad cuenta con el apoyo financiero de los accionistas y, tal y como se explica en el epígrafe siguiente, se han evaluado las posibles consecuencias de la crisis del COVID19, sin considerar que la incidencia de la misma pueda incidir en la continuidad de la Sociedad.

Por todo ello, no existen dudas razonables sobre el funcionamiento normal de la Sociedad por lo que estos estados financieros han sido elaborados bajo el principio de empresa en funcionamiento.

Información sobre los efectos de la epidemia del Covid19

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

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

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

- Teniendo en cuenta la tipología de los activos que tenemos en renta y los inquilinos en donde las cadenas de supermercados o la vivienda residencial es la más característica destaca que se negoció con algunos inquilinos moratorias en los pagos, que no hubo condonaciones significativas y que el volumen de ocupación se ha mantenido. A fecha de formulación de estos estados financieros intermedios la situación con respecto a estos inquilinos ha vuelto a la total normalidad.

- El valor de mercado de los activos se vió ligeramente reducido, consecuencia de la incertidumbre existente en el mercado. Si bien, la Sociedad considera que el mercado y la economía en general se están levantando muy rápido, dado que se trataba de una crisis muy puntual, y entiende que los valores de mercado para el cierre del presente ejercicio comenzarán a recuperarse.

- Las obras se han mantenido sin que el paro obligado durante los meses de confinamiento estricto del ejercicio anterior haya impactado de forma significativa en las expectativas de puesta en marcha de los mismos. Si bien se han retrasado algunos proyectos por trámites administrativos o retrasos en la concesión de licencias, se entiende que los mismos ya se están desarrollando con normalidad y según el calendario previsto.

Dados los importantes niveles de inversión comprometidos para 2020 y 2021 se ha acudido a financiación externa para poder llevarlos a cabo. Además, para evitar tensiones de Tesorería, en el ejercicio anterior se acudió a la obtención de diferentes líneas de crédito ICO

## 4. Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2021, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2021 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2020, teniendo en cuenta los cambios incluidos en el apartado 5 de esta nota.

En este ejercicio se ha procedido a reclasificar parte del inmovilizado material correspondiente a mobiliario al forma parte de las inversiones inmobiliarias. Esta reclasificación también se ha realizado para el ejercicio 2020, al encontrarse en la misma situación, y que la información de la memoria del ejercicio 2021 tenga efectos comparativos con la del ejercicio 2020. La reclasificación realizada en el ejercicio 2020 ha ascendido en términos netos a 330.166,53 euros y en el ejercicio 2021 a 378.337,74 euros.

## 5. Cambios de políticas contables como consecuencia del RD 1/2021, del 12 de enero

El pasado 30 de enero de 2021 se publicó en el Boletín Oficial del Estado, el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre. Asimismo, y como consecuencia del RD 1/2021, el pasado 13 de febrero de 2021, se publicó en el Boletín Oficial del Estado la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en la que se dicta modificaciones en la norma de registro, valoración y elaboración de cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios (en adelante “Resolución de ingresos”).

De acuerdo con el apartado 1) de la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1/2021, la Sociedad, ha optado por la aplicación de los nuevos criterios considerando como fecha de transición el 1 de enero de 2021, y las cifras las cifras correspondientes al ejercicio 2020 que se incluyen a efectos comparativos en las cuentas anuales del ejercicio anual 2021, no se han adaptado conforme a los nuevos criterios, sin perjuicio de la reclasificación de las partidas del ejercicio anterior de instrumentos financieros a la nueva presentación en aplicación de la Disposición Transitoria 2ª apartado 6 e), tal y como se puede observar en la nota 7

El contenido del Real Decreto y de la Resolución, antes mencionados, se ha aplicado en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio iniciado a partir del 1 de enero de 2021.

Los principales cambios introducidos en las normativas anteriores mencionadas impactan a las siguientes partidas:

- Instrumentos financieros.
- Ingresos por ventas y prestación de servicios

Las principales diferencias entre los criterios contables y de clasificación utilizados en el ejercicio 2020 y los aplicados en el 2021 que han afectado a la Sociedad son los siguientes:
Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros han pasado a clasificarse en función de la gestión o modelo de negocio de la Sociedad para gestionar los activos financieros y los términos contractuales de los flujos de efectivo de los mismos.

La clasificación de los activos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

- Coste amortizado: Se han integrado en esta categoría las anteriores carteras de "Préstamos y partidas a cobrar" e "Inversiones mantenidas hasta el vencimiento" en la medida en la que se mantienen con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivos que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Así mismo, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales.
- Coste: Se han integrado en esta categoría el resto de los activos financieros, siendo estos las carteras de "Inversiones en empresas del grupo" y "Préstamos participativos", las fianzas depositadas a largo y corto plazo y los depósitos constituidos a largo plazo, encuadrados ambos conceptos dentro de "Otros activos financieros a largo plazo" y "Otros activos financieros a corto plazo".

La clasificación de los pasivos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

- Coste amortizado: Se han integrado en esta categoría todos los pasivos financieros excepto aquellos que deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Por tanto, incluye las anteriores carteras de "Préstamos y partidas a pagar" entre los que se encuentran los préstamos participativos que tienen características de un préstamo ordinario o común, incluso aquellos cuyos intereses se fijaron por debajo de mercado, y los "Débitos y partidas a pagar" tanto por operaciones comerciales como no comerciales.
- Derivados y actividades de cobertura: En aplicación de la DT 3ª del RD 1/2021, la Sociedad ha optado por seguir aplicando los criterios establecidos en el apartado 6 – Coberturas contables de la NRV 9ª – Instrumentos financieros del RD 1514/2007, de 16 de noviembre. La Sociedad describe su política de coberturas contables en la nota 3.15 de estas cuentas anuales.

Tal y como hemos indicado anteriormente en la fecha de aplicación inicial del RD 1/2021, 1 de enero de 2021, la Sociedad ha optado por la aplicación de la DT 2ª e incluir información comparativa sin expresar de nuevo reclasificando las partidas del ejercicio 2020 para mostrar los saldos del dicho ejercicio ajustados a los nuevos criterios de presentación. Por lo que la Sociedad ha aplicado las nuevas categorías de instrumentos financieros de acuerdo con el RD 1/2021 para el ejercicio finalizado 31 de diciembre de 2021, y ha aplicado las nuevas categorías, sólo a efectos de presentación, para el ejercicio comparativo finalizado el 31 de diciembre de 2020. En consecuencia, los principales efectos de esta reclasificación a 1 de enero de 2021 son los siguientes:

| **Categorías del RD 1514/2007** | **Préstamos y partidas a cobrar** | **Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas** |
|---|---|---|
| **Categorías del RD 1/2021** | **AF a coste amortizado** | **AF a Coste** |
| **Saldo final 31 diciembre 2020 – RD 1514/2007** | 5.969.712,38 | 1.133.200,00 |
| Créditos a empresas | -2.206.653,95 | 2.206.653,95 |
| Otros activos financieros (fianzas) | -209.565,00 | 209.565,00 |
| **Saldo inicial 1 enero 2021 – RD 1/2021** | 3.553.493,43 | 3.549.418,95 |

Del análisis realizado y tal y como concluimos en las notas de registro y valoración y en la nota 7, los cambios derivados de la nueva normativa tienen un impacto en la clasificación de los instrumentos financieros existentes no en su valoración ni calificación de ahí que no haya habido ningún impacto cuantitativo derivado del mismo ni movimiento en las reservas.

Reconocimiento de ingresos: Cambios de políticas contables como consecuencia de la Resolución del ICAC de 10 de febrero de 2021

La aplicación al 1 de enero de 2021 de la Resolución del ICAC por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos para la entrega de bienes y la prestación de servicios, y la última modificación del PGC y sus disposiciones complementarias a través del RD 1/2021, ha supuesto cambios en la NRV 14 "Ingresos por ventas y prestación de servicios", así como en la información a incluir en la memoria sobre estas transacciones.

Los cambios clave que supone a la práctica actual son:

- Se establecen reglas para la identificación del contrato y de los diferentes bienes y servicios incluidos en el mismo, así como pautas para la combinación y modificación de contratos.
- Se fijan requisitos para determinar cuándo se produce el devengo del ingreso, en particular, para determinar si el ingreso debe reconocerse en un solo momento o a lo largo del tiempo, en función del porcentaje de realización de la actividad.

Consecuencia de la actividad de la compañía y la tipología de los contratos suscritos con los diferentes clientes, los Administradores de la Sociedad han concluido que la nueva normativa no supone un cambio en modelo de reconocimiento de ingresos ya existente, por lo que esta norma no tiene un impacto cuantitativo en el importe de la cifra de negocios.

## 6. 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.

## 7. Elementos recogidos en varias partidas

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

| **Préstamo con entidades de crédito** | **31/12/21** | **30/12/20** |
|---|---|---|
| Deudas con entidades de crédito a largo plazo | 25.739.149,53 | 22.042.952,72 |
| Deudas con entidades de crédito a corto plazo | 2.270.479,30 | 1.901.208,97 |
| **Total** | **28.009.628,83** | **23.944.161,69** |

| **Crédito a empresas del grupo y asociadas** | **31/12/21** | **30/12/20** |
|---|---|---|
| Crédito a empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 472.200,00 | 621.200,00 |
| Crédito a empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 1.410.048,22 | 1.585.453,95 |
| **Total** | **1.882.248,22** | **2.206.653,95** |

| **Préstamos con empresas del grupo y asociadas** | **31/12/21** | **30/12/20** |
|---|---|---|
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a LP | 2.093.949,47 | 2.209.640,10 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a CP | 183.642,78 | 175.718,92 |
| **Total** | **2.277.592,25** | **2.385.359,02** |

| **Deudas por ITP registrados bajo el epígrafe de "Otros pasivos financieros"** | **31/12/21** | **30/12/20** |
|---|---|---|
| Deudas con DGT de la Comunidad de Madrid por ITP a l/p | 0,00 | 145.220,38 |
| Deudas con DGT de la Comunidad de Madrid por ITP a c/p | 145.220,38 | 231.000,00 |
| **Total** | **145.220,38** | **376.220,38** |

## 8. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021 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 2020.

## 9. Corrección de errores

Durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021 al que corresponden las presentes cuentas anuales no ha sido necesario corregir ningún error procedente de ejercicios anteriores ni del propio ejercicio.

## 10. 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 2021.

## NOTA 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

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

| Base de reparto | Ejercicio 2021 | Ejercicio2020 |
|---|---|---|
| Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias | 417.876,52 | 508.604,13 |
| **Total** | **417.876,52** | **508.604,13** |

| Distribución | Ejercicio 2021 | Ejercicio2020 |
|---|---|---|
| Reserva Legal | 41.787,65 | 50.860,41 |
| Reserva Voluntaria | 0,00 | 50.860,41 |
| A reservas negativas de ejercicios anteriores | 0,00 | 0,00 |
| A dividendo | 376.088,87 | 406.883,31 |
| **Total distribuido** | **417.876,52** | **508.604,13** |

**Limitaciones a la distribución de dividendos**

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

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

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

## NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

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

### Inmovilizado material

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

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

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

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

### Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

## Deterioro del valor del inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias

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

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

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

## Arrendamientos y operaciones similares

### Cuando la Sociedad es arrendatario

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

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

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

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

### Cuando la Sociedad es arrendador

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

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

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

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

## Activos financieros

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

### Activos financieros a coste amortizado

Un activo financiero se incluirá en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales.

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

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

### Activos financieros a coste

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

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

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

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

### Activos financieros a valor razonable con cambios en el Patrimonio neto

Un activo financiero se incluirá en esta categoría cuando las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantenga para negociar ni proceda clasificarlo en la categoría de Activos financieros a coste amortizado.

Se valoran por su valor razonable, registrando los cambios que se produzcan directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajene o deteriore, momento en que las pérdidas y ganancias acumuladas en el patrimonio neto se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias, siempre que sea posible determinar el valor razonable. En caso contrario se registran por su coste menos pérdidas por deterioro del valor.

En estos activos se efectúan correcciones valorativas si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado como resultado de una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros en el caso de instrumentos de deuda adquiridos o por falta de recuperabilidad del valor en libros del activo en el caso de inversiones en instrumento de patrimonio.

En el caso de los instrumentos de patrimonio que se valoran por su coste por no poder determinarse su valor razonable, la corrección de valor se determina del mismo modo que para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Si existe evidencia objetiva de deterioro, la Sociedad reconoce en la cuenta de Pérdidas y Ganancias las pérdidas acumuladas reconocidas previamente en el patrimonio neto por disminución del valor razonable. Las pérdidas por deterioro del valor reconocidas en la cuenta de pérdidas y ganancias por instrumentos de patrimonio no se revierten a través de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, por su valor razonable. Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

## Pasivos Financieros

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

### Pasivos financieros a coste amortizado

Se clasifican aquí todos los pasivos financieros excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales.

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

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

## Derivados financieros y cobertura contable

Para aquellos contratos en vigor a 1 de enero de 2021 y que cumplían los requisitos de la contabilidad de coberturas de acuerdo con la redacción anterior del PGC 2007 y que también cumplen los requisitos establecidos en el RD 1/2021, después de tener en cuenta cualquier nuevo reequilibrio de la relación de cobertura a 1 de enero de 2021, la Sociedad ha considerado dichos contratos como continuación de las relaciones de cobertura ya existentes a la fecha de transición.

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. La Sociedad designa determinados derivados como:

Cobertura de flujos de efectivo

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen transitoriamente en el patrimonio neto. Su imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias se realiza en los ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecte al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo cuando se adquiere o del pasivo cuando se asume. La pérdida o ganancia relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

## Impuesto sobre Sociedades

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

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

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

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

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

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

## Ingresos y gastos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

Prestación de servicios

La nueva normativa se basa en el principio de que los ingresos ordinarios se reconocen cuando el control de un bien o servicio se traspasa al cliente por el importe que refleje la contraprestación a la que espere tener el derecho la entidad – así el concepto de control, como principio fundamental, sustituye al actual concepto de riesgos y beneficios.

Para aplicar el anterior principio fundamental, se han de seguir las siguientes etapas sucesivas:

- identificar los contratos con clientes;
- identificar las obligaciones a cumplir;
- determinar el precio o la contraprestación de la transacción del contrato;
- asignar el precio de la transacción entre las obligaciones a cumplir, y
- reconocer los ingresos cuando (o en a medida que) la entidad satisfaga cada obligación comprometida.

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. La Sociedad reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando (o a medida que) se produzca la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir), distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

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.Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto.

## Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad en la elaboración de los estados financieros, diferencia entre:

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

b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

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

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

## Transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se 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:

**Coste:**

| Elemento | Saldo a 31/12/19 | Altas | Saldo a 31/12/20 | Altas | Saldo a 31/12/21 |
|---|---|---|---|---|---|
| Terrenos y bienes naturales | 56.335,00 | 0,00 | 56.335,00 | 0,00 | 56.335,00 |
| Construcciones | 87.813,72 | 0,00 | 87.813,72 | 0,00 | 87.813,72 |
| Maquinaria | 4.418,48 | 0,00 | 4.418,48 | 0,00 | 4.418,48 |
| Otras instalaciones | 2.742,67 | 0,00 | 2.742,67 | 0,00 | 2.742,67 |
| Mobiliario | 4.214,58 | 0,00 | 4.214,58 | 0,00 | 4.214,58 |
| Equipos para procesos de información | 16.514,25 | 0,00 | 16.514,25 | 0,00 | 16.514,25 |
| **Total coste** | **172.038,70** | **0,00** | **172.038,70** | **0,00** | **172.038,70** |

**Amortización:**

| Elemento | Saldo a 31/12/19 | Dotación del ejercicio | Saldo a 31/12/20 | Dotación del ejercicio | Saldo a 31/12/21 |
|---|---|---|---|---|---|
| Amtz. de construcciones | (3.423,80) | (1.756,28) | (5.180,08) | (1.756,28) | (6.936,36) |
| Amtz. de maquinaria | (1.352,68) | (593,42) | (1.946,10) | (593,42) | (2.539,52) |
| Amtz. de otras instalaciones | (1.230,13) | (376,33) | (1.606,46) | (376,33) | (1.982,79) |
| Amtz. de mobiliario | 0,00 | (248,39) | (248,39) | (421,46) | (669,85) |
| Amtz. de equipos para proc. inf. | (16.514,25) | 0,00 | (16.514,25) | 0,00 | (16.514,25) |
| **Total amortización** | **(22.520,86)** | **(2.974,42)** | **(25.495,28)** | **(3.147,49)** | **(28.642,77)** |

**Pérdidas por deterioro:**

| Elemento | Saldo a 31/12/19 | Reversión | Saldo a 31/12/20 | Reversión | Saldo a 31/12/21 |
|---|---|---|---|---|---|
| Det. de valor de construcciones | (10.724,92) | 1.756,28 | (8.968,64) | 0,00 | (8.968,64) |
| **Total pérdidas por deterioro** | **(10.724,92)** | **1.756,28** | **(8.968,64)** | **0,00** | **(8.968,64)** |

**Valor neto contable:**

| Elemento | Saldo a 31/12/20 | Saldo a 31/12/21 |
|---|---|---|
| Terrenos y bienes naturales | 56.335,00 | 56.335,00 |
| Construcciones | 73.665,00 | 71.908,72 |
| Maquinaria | 2.472,38 | 1.878,96 |
| Otras instalaciones | 1.136,21 | 759,88 |
| Mobiliario | 3.966,19 | 3.544,73 |
| **Total Valor Neto** | **137.574,78** | **134.427,29** |

Los elementos totalmente amortizados y que siguen en uso ascienden a 17.375,27 euros a 31 de diciembre de 2021 (mismo importe al cierre del ejercicio anterior):

| Elemento | Saldo a 31/12/20 | Saldo a 31/12/21 |
|---|---|---|
| Otras instalaciones | 861,02 | 861,02 |
| Equipos para procesos de información | 16.514,25 | 16.514,25 |
| **Total coste** | **17.375,27** | **17.375,27** |

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

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

A 31 de diciembre de 2021 no se han contraído compromisos en firme para la compra, así como para la venta de inmovilizado.

## NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

**Coste:**

| Elemento | Saldo a 31/12/2019 | Altas | Bajas | Saldo a 31/12/2020 | Altas | Bajas | Traspasos | Saldo a 31/12/2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Inversiones en terrenos y bienes naturales | 26.558.137,11 | 3.385.585,97 | (3.150.293,85) | 26.793.429,23 | 147.342,63 | (1.594,64) | 0,00 | 26.939.177,22 |
| Inversiones en construcciones | 12.045.545,84 | 11.850,84 | 0,00 | 12.057.396,68 | 17.546,97 | (1.447,40) | 1.725.478,58 | 13.798.974,83 |
| Inversiones inmobiliarias en curso | 143.219,76 | 1.898.295,12 | (6.438,91) | 2.035.075,97 | 6.423.609,77 | 0,00 | (1.725.478,58) | 6.733.207,16 |
| Instalaciones técnicas y mobiliario | 508.160,68 | 37.112,36 | 0,00 | 545.273,04 | 111.117,15 | 0,00 | 0,00 | 656.390,19 |
| **Total coste** | **39.255.063,39** | **5.332.844,29** | **(3.156.732,76)** | **41.431.174,92** | **6.699.616,52** | **(3.042,04)** | **0,00** | **48.127.749,40** |

**Amortización:**

| Elemento | Saldo a 31/12/2019 | Dotación del ejercicio | Saldo a 31/12/2020 | Dotación del ejercicio | Bajas | Saldo a 31/12/2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Amtz Ac de construcciones | (857.545,74) | (270.056,05) | (1.127.601,79) | (296.413,59) | 437,91 | (1.423.577,47) |
| Amtz Ac de instalaciones técnicas y mobiliario | (161.512,70) | (53.593,81) | (215.106,51) | (62.945,94) | 0,00 | (278.052,45) |
| **Total amortización acumulada** | **(1.019.058,44)** | **(323.649,86)** | **(1.342.708,30)** | **(359.359,53)** | **437,91** | **(1.701.629,92)** |

**Pérdidas por deterioro:**

| Elemento | Saldo a 31/12/2019 | Reversión | Saldo a 31/12/2020 | Reversión | Saldo a 31/12/2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Det. de valor de los terrenos y bienes nat. | (80.747,31) | 80.747,31 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Det. de valor de construcciones | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **Total pérdidas por deterioro** | **(80.747,31)** | **80.747,31** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |

**Valor neto contable:**

| Elemento | Saldo a 31/12/2020 | Saldo a 31/12/2021 |
|---|---|---|
| Inversiones en terrenos y bienes naturales | 26.793.429,23 | 26.939.177,22 |
| Inversiones en construcciones | 10.929.794,89 | 12.375.397,36 |
| Inversiones inmobiliarias en curso | 2.035.075,97 | 6.733.207,16 |
| Instalaciones técnicas y mobiliario | 330.166,53 | 378.337,74 |
| **Valor neto contable** | **40.088.466,62** | **46.426.119,48** |

**Movimientos del ejercicio 2021**

El aumento de las inversiones inmobiliarias del ejercicio 2021 corresponde a:

- La finalización de las obras de construcción del edificio de viviendas y locales comerciales en la calle Juan Muñoz 40-48 de Leganés por un total de 112.283,21 euros y un mayor valor del solar por la activación de los intereses generados en el préstamo promotor de 57.040,56 euros.

- El inicio durante el primer semestre del ejercicio 2021 y su desarrollo de las obras para la construcción de 76 viviendas en régimen de VPPL en la Parcela 7.1 TC PP3 "Puerta de Carabanchel" por importe de 5.667.155,02 euros.

- Solar en construcción para 46 viviendas, garajes y trasteros en la C/Estación 2 de Móstoles, cuyas obras se han iniciado en junio de 2021, por un importe de 621.021,89€.

- Solar actualmente en fase de rehabilitación para 24 viviendas, iniciadas las obras en agosto de 2021, en la C/ Guante 2-4 de Leganés, por un importe 123.132,28€.

- Compras de mobiliario para los inmuebles de reciente construcción que se han puesto en alquiler por importe de 111.117,15 euros.

Los traspasos de obra en curso a construcción corresponden al edificio finalizado en la calle Juan Muñoz 40-48, desde abril de 2021 se han comenzado a realizar contratos de alquileres y el edificio se da por finalizado.

**Movimientos del ejercicio 2020**

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

- Adquisición de un solar en la calle Estación 2 de Móstoles por importe de 1.670.000 euros más IVA, en total, 2.020.700 euros más otros gastos activables por importe de 45.119,87 euros. Se pretende la construcción de 46 viviendas, garajes y trasteros y para ello hay Proyecto ya visado y Licencia de Obras. Actualmente está pendiente únicamente de firmar el contrato de obras con y previsión de comenzar las obras en la primera quincena del mes de mayo.

- Adquisición de un solar en la calle Guante 2-4 de Leganés por importe de 1.160.000 euros más otros gastos activables por importe de 6.330,56 euros. La escritura de compraventa del solar se firma el 23 de diciembre de 2020. Se pretende la construcción de 24 viviendas y se ha pedido recientemente Licencia de obras en el Ayuntamiento de Leganés.

- Continuación de las obras de construcción del edificio de viviendas y locales comerciales en la calle Juan Muñoz de Leganés por un total de 1.457.608,74 euros y capitalización de los intereses del préstamo por importe de 28.207,69 euros. Esta obra se ha finalizado en febrero de 2021 y a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales se encuentra ya en fase de arrendamiento.

- Inicio de las obras de construcción del edificio de 76 viviendas en la calle Tenis, en Leganés. Se han invertido 433.368,96 euros en el ejercicio 2020, siendo el avance de las obras de aproximadamente un 10%.

- Altas por tasas e impuestos varios y por otros conceptos en varios de los inmuebles por un importe total de 144.396,11 euros y bajas por devolución de fianzas o impuestos por importe de 47.262,91 euros.

- Con fecha 23 de noviembre de 2020 se firma escritura de venta del solar sito en la calle Balonmano nº5 de Leganés por un importe de 3.300.000 euros, obteniendo un beneficio de 190.530,15 euros reflejado en el epígrafe de "Resultados por enajenaciones y otras" de la cuenta de Pérdidas y ganancias adjunta. Dicho solar no se encontraba afecto a la actividad de la Sociedad y por tanto esta plusvalía no se ha considerado como Renta derivada de la actividad y sujeta al Régimen especial, tal y como establece la Ley de SOCIMIs. Derivado de esta venta hay registrado a 31 de diciembre de 2020 en el epígrafe de "Otros deudores" del balance un importe a cobrar de 2.835.000 euros correspondiente al pago aplazado que será efectivo en 2021.

- - Compras de mobiliario para los inmuebles de reciente construcción que se han puesto en alquiler por importe de 37.112,36 euros

Durante el ejercicio 2021 y 2020 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 2021 y 2020 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. Los administradores evalúan toda la cartera de activos de forma anual.

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

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

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

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

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

El detalle de la vida media útil estimada por las inversiones inmobiliarias en construcciones amortizables es de entre 10 y 50 años y para las instalaciones técnicas y mobiliario de 10 años.

No existen elementos totalmente amortizados y que sigan en uso al cierre del ejercicio 2021, ni al cierre del ejercicio 2020.

Los elementos afectos a garantía de los préstamos descritos en la nota 8.2 al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

| | 31/12/2021 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **Coste** | **Amtz** | **Deterioro** | **Valor Contable** |
| Terreno y construcciones | 38.669.912,08 | (1.622.841,64) | 0,00 | 37.047.070,44 |
| Inversiones inmobiliarias en curso | 5.667.155,02 | 0,00 | 0,00 | 5.667.155,02 |
| **Total** | **44.337.067,10** | **(1.622.841,64)** | **0,00** | **42.714.225,46** |

| | 31/12/2020 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **Coste** | **Amtz** | **Deterioro** | **Valor Contable** |
| Terreno y construcciones | 33.515.438,77 | (1.073.355,70) | 0,00 | 32.442.083,07 |
| Inversiones inmobiliarias en curso | 546.423,84 | 0,00 | 0,00 | 546.423,84 |

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 90,08% de su activo (el 81,64% en el ejercicio anterior) invertido en inmuebles destinados al alquiler y afectos a la Sociedad. Si bien, no todos ellos están aún disponibles para su arrendamiento ya que algunos de ellos están en proceso de construcción o reforma. El arrendamiento de estos inmuebles ha supuesto los ingresos descritos en la nota 10 de la presente Memoria.

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

## NOTA 8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### 8.1 Activos financieros

#### Activos financieros a coste amortizado y con cambios en el patrimonio neto

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de instrumentos financieros a coste y con cambios en el patrimonio neto es el siguiente:

| | Activos Financieros a Largo Plazo | | Activos Financieros a Corto Plazo | |
|---|---|---|---|---|
| | Créditos/Derivados/Otros | | Créditos/Derivados/Otros | |
| | 31/12/2021 | 31/12/2020 | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
| Activos financieros a coste amortizado | 712.473,00 | 830.765,00 | 2.145.573,35 | 5.138.947,38 |
| Activos financieros con cambios en el PN | | | 10.000,00 | 0,00 |
| **Total** | **712.473,00** | **830.765,00** | **2.155.573,35** | **5.138.947,38** |

El importe de los activos financieros a largo plazo corresponde a un importe de 240.273 euros en concepto de fianzas depositadas (209.565 en 2020) y 472.200 a créditos a empresas del grupo (621.200 en 2020), ver Nota 11.

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

| CONCEPTOS | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|---|---|---|
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 31.239,22 | 104.769,77 |
| Deudores varios | 4.128,68 | 2.946.570,70 |
| Créditos a empresas vinculadas | 1.410.048,22 | 1.585.453,95 |
| Créditos a otras empresas | 0,00 | 212.739,45 |
| Tesoreria | 700.157,23 | 289.413,51 |
| **Total** | **2.145.573,35** | **5.138.947,38** |

A 31 de diciembre de 2020 en el epígrafe "Deudores varios" se encontraba registrado el importe pendiente de cobro por la venta de la parcela VP7.1 por valor de 2.835.000 euros. Durante los primeros seis meses del ejercicio 2021 se ha cobrado la totalidad de dicho importe. El epígrafe "Créditos a empresas vinculadas" se detalla en la Nota 11.

## 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 2021 es el siguiente:

| | Activos Financieros | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 año | 2 años | 3 años | 4 años | 5 años | Más de 5 años | Total |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 35.367,90 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 35.367,90 |
| Créditos a empresas del grupo | 1.410.048,22 | 149.000,00 | 149.000,00 | 149.000,00 | 0,00 | 25.200,00 | 1.882.248,22 |
| Otros activos financieros | 10.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 240.273,00 | 250.273,00 |
| Tesorería | 700.157,23 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 700.157,23 |
| **Total** | **2.155.573,35** | **149.000,00** | **149.000,00** | **149.000,00** | **0,00** | **265.473,00** | **2.868.046,35** |

En el ejercicio 2021 se ha procedido a deteriorar parte del crédito que la sociedad tenía concedido a Desarrollos Urbanísticos Legasala S.L, empresa vinculada por importe de 525.608 euros. Ver Nota 11. El importe del deterioro se ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias bajo el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros".

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe de Inversiones financieras a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

| | Activos Financieros | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 año | 2 años | 3 años | 4 años | 5 años | Más de 5 años | Total |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 3.051.340,47 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.051.340,47 |
| Créditos a empresas del grupo | 1.585.453,95 | 149.000,00 | 149.000,00 | 149.000,00 | 149.000,00 | 25.200,00 | 2.206.653,95 |
| Créditos a otras empresas | 212.739,45 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 212.739,45 |
| Derivados | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 209.565,00 | 209.565,00 |
| Tesorería | 289.413,51 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 289.413,51 |
| **Total** | **5.138.947,38** | **149.000,00** | **149.000,00** | **149.000,00** | **149.000,00** | **234.765,00** | **5.969.712,38** |

## Activos financieros a coste: Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

- **Participaciones en empresas del Grupo**

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

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tenía 710.400 participaciones de la sociedad Listen 2011, S.L contabilizadas por 792.800,00 euros, correspondientes al 80% de las participaciones de dicha sociedad. Con fecha 14 de marzo de 2019 la Sociedad adquirió 177.600 participaciones de la Sociedad Listen 2011, S.L. por importe de 340.400 euros, pasando la participación del 80% al 100%.

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

| | | Patrimonio Neto | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sociedad | Capital | Reservas | Otras partidas | Resultado ejercicio | Valor contable en la matriz | Dividendos recibidos |
| 31/12/2021 | LISTEN 2011<br>Cl. Villaverde, 2 28912 - Leganés | 888.000,00 | 0,00 | (13.031,68) | (1.685,50) | 1.133.200,00 | 0,00 |
| 31/12/2020 | LISTEN 2011<br>Cl. Villaverde, 2 28912 - Leganés | 888.000,00 | 0,00 | (10.615,88) | (2.415,80) | 1.133.200,00 | 0,00 |

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

## 8.2 Pasivos financieros

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a largo plazo al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, clasificados por categorías son:

| | Pasivos Financieros a Largo Plazo | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Deudas con entidades de crédito | | Derivados / Otros | |
| | 31/12/2021 | 31/12/2020 | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
| Pasivos financieros a coste amortizado | 25.739.149,53 | 22.042.952,72 | 3.272.045,39 | 2.767.167,22 |
| Derivados | - | - | 63.554,70 | 63.554,70 |
| **Total** | **25.739.149,53** | **22.042.952,72** | **3.335.600,09** | **2.830.721,92** |

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a corto plazo al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, clasificados por categorías son:

| | Pasivos Financieros a Corto Plazo | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Deudas con entidades de crédito | | Derivados / Otros | |
| | 31/12/2021 | 31/12/2020 | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
| Pasivos financieros a coste amortizado | 2.270.479,30 | 1.901.208,97 | 2.019.640,38 | 2.380.080,08 |
| Derivados | - | - | - | - |
| **Total** | **2.270.479,30** | **1.901.208,97** | **2.019.640,38** | **2.380.080,08** |

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, los cuales están garantizados por las inversiones inmobiliarias descritas en la nota 6, así como los préstamos personales. Todos los préstamos se encuentran retribuidos a tipos de interés de mercado con tipos que varían entre el 1% y el 3,3% anual. Dichos préstamos se encuentran contabilizados a coste amortizado. En las “deudas con entidades de crédito a corto plazo” se recogen, adicionalmente, los importes dispuestos en la póliza de crédito contratada por la Sociedad. El detalle de la misma es el siguiente:

| | | Póliza | | |
|---|---|---|---|---|
| **Instrumento** | **Entidad financiera** | **Límite** | **Dispuesto a 31.12.2021** | **Disponible** |
| Póliza de crédito | Banca Pueyo | 1.000.000,00 | 762.516,53 | 237.483,47 |
| Póliza de crédito | Banca Pueyo | 500.000,00 | 461.050,17 | 38.949,83 |
| **TOTAL** | | **1.500.000,00** | **1.223.566,70** | **276.433,30** |

| Póliza | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Instrumento** | **Entidad financiera** | **Límite** | **Dispuesto a 31.12.2020** | **Disponible** |
| Póliza de crédito | Banca Pueyo | 500.000,00 | 5.597,38 | 494.402,62 |
| **TOTAL** | | **500.000,00** | **5.597,38** | **494.402,62** |

El detalle de los préstamos a coste amortizado registrados por la Sociedad y sus principales características son las que se indican a continuación:

| Capital del préstamo | Tipo | Fecha de concesión | Fecha de vencimiento | Tipo de interés | Pendiente a 31/12/2021 | Pendiente a 31/12/2020 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.675.110,00 | HIPOTECARIO | 22/03/2021 | 22/03/2041 | 1,04% | 1.155.583,30 | 1.211.685,01 |
| 6.500.000,00 | HIPOTECARIO | 08/07/2016 | 08/03/2028 | 1,80% | 5.998.285,76 | 6.141.016,62 |
| 500.000,00 | HIPOTECARIO | 11/07/2019 | 11/07/2021 | 2,50% | 0,00 | 498.541,67 |
| 665.500,00 | HIPOTECARIO | 01/10/2020 | 01/10/2035 | 2,25% | 665.500,00 | 665.500,00 |
| 2.500.000,00 | HIPOTECARIO | 26/01/2020 | 26/01/2038 | 2,25% | 2.483.860,97 | 2.067.498,61 |
| 6.600.000,00 | HIPOTECARIO | 28/11/2019 | 28/11/2034 | 2,00% | 6.047.250,00 | 6.278.805,73 |
| 800.000,00 | ICO | 04/06/2020 | 04/06/2025 | 1,77% | 800.000,00 | 800.000,00 |
| 400.000,00 | ICO | 30/04/2020 | 03/04/2025 | 1,51% | 400.000,00 | 400.000,00 |
| 1.700.000,00 | PERSONAL | 20/04/2020 | 20/04/2021 | 2,30% | 0,00 | 850.000,00 |
| 3.500.000,00 | HIPOTECARIO | 26/02/2020 | 26/02/2038 | 1,80% | 3.358.756,12 | 3.405.687,01 |
| 4.350.000,00 | HIPOTECARIO | 27/10/2020 | 27/10/2039 | 2,25% | 1.709.370,00 | 850.000,00 |
| 59.690,00 | IMPUESTOS | 16/11/2020 | 16/01/2021 | 1,01% | 0,00 | 19.829,66 |
| 2.700.000,00 | HIPOTECARIO | 23/12/2020 | 23/12/2035 | 2,25% | 1.327.255,95 | 750.000,00 |
| 6.500.000,00 | IMPUESTOS | 07/05/2021 | 31/05/2036 | 1,01% | 2.946.468,88 | 0,00 |
| 77.307,85 | IMPUESTOS | 20/10/2021 | 20/01/2022 | 1,65% | 25.804,70 | 0,00 |
| **38.527.607,85** | | | | | **26.918.135,68** | **23.938.564,31** |

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

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

| | Pasivos Financieros | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **1 año** | **2 años** | **3 años** | **4 años** | **5 años** | **Más de 5 años** | **Total** |
| Deudas con entidades de crédito | 2.270.479,30 | 2.411.278,98 | 2.485.984,93 | 2.272.099,52 | 2.228.135,34 | 16.341.650,76 | 28.009.628,83 |
| Derivados | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 63.554,70 | 63.554,70 |
| Otros pasivos financieros | 145.220,39 | 1.178.095,92 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.323.316,31 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas | 183.642,78 | 83.105,20 | 83.956,20 | 84.815,91 | 85.684,43 | 1.756.387,73 | 2.277.592,25 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 1.686.847,01 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.686.847,01 |
| **Total** | **4.290.119,68** | **3.672.480,11** | **2.569.941,13** | **2.356.915,43** | **2.313.819,77** | **18.161.593,19** | **33.364.869,30** |

El importe de otros pasivos financieros corresponde a fianzas recibidas con vencimiento en el largo plazo por un importe de 678.095,92 euros y un préstamo a otras partes vinculadas por un importe de 500.000€ con vencimiento en el 2023. En el ejercicio 2022 tiene pendiente de pago una deuda por un ITP.

| | Pasivos Financieros | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 año | 2 años | 3 años | 4 años | 5 años | Más de 5 años | Total |
| Deudas con entidades de crédito | 1.901.208,97 | 1.257.485,19 | 1.606.376,99 | 1.680.563,83 | 1.502.538,34 | 15.995.988,36 | 23.944.161,69 |
| Derivados | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 63.554,70 | 63.554,70 |
| Otros pasivos financieros | 911.000,00 | 145.220,38 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.056.220,38 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas | 175.718,92 | 106.780,02 | 83.236,88 | 83.956,20 | 84.815,91 | 1.850.851,09 | 2.385.359,02 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 1.259.327,58 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.259.327,58 |
| Anticipo de clientes | 34.033,58 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 34.033,58 |
| **Total** | **4.281.289,05** | **1.509.485,59** | **1.689.613,87** | **1.764.520,03** | **1.587.354,25** | **17.910.394,15** | **28.742.656,95** |

- **Impago e incumplimiento de las condiciones contractuales**

Durante el ejercicio 2021 no se han producido impagos del principal o intereses de préstamos. Tampoco se produjeron durante el ejercicio 2020.

Durante el ejercicio 2021 no se han producido incumplimientos contractuales. Tampoco se produjeron durante el ejercicio 2020.

## 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 2021 la Sociedad abonó a la entidad financiera un importe de 17.430,88 euros y durante el ejercicio 2020 el importe ha ascendido a 17.413,66 euros reflejado como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Asimismo, con fecha 31 de diciembre de 2021 se encuentra reconocido un pasivo financiero por importe de 63.554,70 euros. (mismo importe que en el ejercicio anterior).

## 8.2 Fondos Propios

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el capital social asciende a 7.497.353,00 euros representado por 7.497.353,00 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. Dichas acciones son nominativas.

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

- Aumento de capital por compensación de créditos con accionistas por importe nominal de 696.675,00 euros. Se emiten 696.675 nuevas acciones por su valor nominal de 1,00 euros cada una, más una prima de emisión de 5,00 euros por acción, lo que hace un total entre nominal y prima de 4.180.050,00 euros.

- Aumento de capital mediante aportaciones no dinerarias (por aportación de inmuebles) por importe nominal de 1.666.759,00 euros. Se emiten 1.666.750 nuevas acciones por su valor nominal de 1,00 euros cada una, más una prima de emisión de 5,00 euros por acción, lo que hace un total entre nominal y prima de 10.000.554,00 euros. Los bienes inmuebles aportados en la ampliación de capital han sido descritos en la Nota 6.

- Aumento de capital mediante aportaciones dinerarias por importe máximo de 91.231,00 euros. Se emiten 91.231 nuevas acciones por su valor nominal de 1,00 euros cada una, más una prima de emisión de 5,00 euros por acción, lo que hace un total entre nominal y prima de 547.386,00 euros. Finalizado el período de suscripción preferente con fecha 22 de agosto de 2019 y, por tanto, finalizada la ampliación de capital, se han suscrito 17.560 acciones, lo que supone un importe efectivo de 105.360 euros, correspondiente a un importe nominal de 17.560 euros, y una prima de emisión de 87.800,00 euros.

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

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

| Accionista | Nº Acciones | % Participación |
|---|---|---|
| Francisco Escudero López | 2.631.322 | 35,09% |
| Álvaro Rubio Garzón | 3.055.659 | 40,75% |

La sociedad tiene las siguientes reservas:

| | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|---|---|---|
| **Legal y estatutarias:** | | |
| - Reserva legal | 181.917,48 | 131.057,07 |
| **Otras reservas:** | | |
| - Reservas voluntarias | (732,77) | 0,00 |
| **TOTAL** | **181.184,71** | **131.057,07** |

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 508.654 acciones propias que suponen un 6,78% del total de las acciones (251.217 acciones propias que suponían un 3,35% al cierre del ejercicio anterior) registradas por un total de 2.730.241,13 euros al 31 de diciembre de 2020 (1.533.829,35 euros al 31 de diciembre de 2020).
El movimiento de las acciones propias en el ejercicio 2021 y 2020 es el siguiente:

| | A 31 de diciembre de 2021 | | A 31 de diciembre de 2020 | |
|---|---|---|---|---|
| | Número de acciones propias | Miles de euros | Número de acciones propias | Miles de euros |
| **Al inicio del ejercicio** | **251.892,00** | **1.533.829,35** | **40.011,00** | **275.326,72** |
| Aumentos/ Compras | 324.912,00 | 1.527.237,79 | 212.181,00 | 1.260.572,63 |
| Disminuciones | -68.150,00 | -330.826,01 | -300,00 | -2.070,00 |
| **Al cierre del ejercicio** | **508.654,00** | **2.730.241,13** | **251.892,00** | **1.533.829,35** |

La Sociedad ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de Capital que establece, en relación a las acciones cotizadas en un mercado secundario oficial, que el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posean la Sociedad matriz y sus sociedades filiales, no debe exceder del 10% del capital.

d) Dividendo: Durante el ejercicio 2021 se ha pagado el dividendo con cargo a resultado del ejercicio anterior por importe de 406.883,31 euros conforme a lo aprobado por la Junta General en su reunión de 29 de junio de 2021. Durante el ejercicio 2020 se pagó un dividendo con cargo al resultado del ejercicio anterior por importe de 314.153,47 euros conforme a lo aprobado por la Junta General en su reunión de 4 de agosto de 2020 (ver nota 3.)

## 8.4 Gestión del riesgo financiero

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

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

### Riesgo de mercado

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

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

## Riesgo de tipos de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha mantenido con entidades financieras varios contratos de financiación a largo plazo a un interés variable de mercado con garantía hipotecaria, aunque la tendencia es el traspaso de los tipos de interés de variables a fijos (ver Nota 6). Al 31 de diciembre de 2021 el importe dispuesto asciende a 28.009.628,83 euros.

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

## Riesgo de crédito

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

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

La Sociedad considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados el fallido de las cuentas por cobrar.

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

## Riesgo de liquidez

La previsión de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte de la Dirección. Ésta hace un seguimiento de las necesidades de liquidez de la Sociedad con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas al tiempo que mantiene suficiente disponibilidad de liquidez en todo momento para que la Sociedad no incumpla sus obligaciones financieras.

## Riesgo fiscal

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

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

## NOTA 9. SITUACIÓN FISCAL

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

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen. A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad ya cumplía con todos los requisitos para acogerse al régimen fiscal especial.

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

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

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

| | 31/12/2021 | | 31/12/2020 | |
|---|---|---|---|---|
| **Saldo de ingresos y gastos del ejercicio** | **417.876,52** | | **508.604,13** | |
| | **Aumentos** | **Disminuciones** | **Aumentos** | **Disminuciones** |
| Diferencias permanentes | 110,00 | 0,00 | 24.829,70 | (82.503,60) |
| **Total** | **110,00** | **0,00** | **24.829,70** | **(82.503,60)** |
| **Base imponible (resultado fiscal)** | **417.986,52** | | **450.930,23** | |

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

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

| Concepto | Importe en 2021 | Importe en 2020 |
|---|---|---|
| Deterioro (Reversión) de inmovilizado material | 0,00 | (1.756,28) |
| Deterioro (Reversión) de inversiones inmobiliarias | 0,00 | (80.747,31) |
| Sanciones y recargos | 110,00 | 24.829,70 |
| **Total** | **110,00** | **91.815,01** |

Con fecha 2 de junio de 2020 la Sociedad recibe una comunicación por parte de la Agencia Tributaria de inicio de actuaciones de Comprobación e Investigación por el concepto Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente a los periodos 1T 2017 a 4T 2018. Tras varios requerimientos de documentación por parte de la Agencia Tributaria, con fecha 25 de marzo de 2021 se ha resuelto la inspección con la realización de una nueva liquidación por parte de la Administración y aceptación, mediante la correspondiente firma del acta de conformidad, por parte de la Sociedad. Como resultado de la nueva liquidación el importe a pagar fue de 93.217,90 euros de principal más 24.469,70 euros de sanción y 7.978,03 euros de intereses de demora. La sociedad contabilizó a 31 de diciembre de 2020 la deuda total con la Agencia Tributaria por este concepto, la cual ascendió a 125.665,66 euros. Este importe ha sido liquidado durante el ejercicio 2021 con su correspondiente pago a la Agencia Tributaria.

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.

## Otros créditos y débitos con Administraciones Públicas

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

| **Saldos con Administraciones públicas** | **31/12/2021** | **31/12/2020** |
|---|---|---|
| Hacienda Pública, deudora por IVA | 875.349,42 | 1.260.304,89 |
| Hacienda Pública, deudora por devolución de impuestos | 4.466,19 | 3.306,15 |
| **Total saldos deudores** | **879.815,61** | **1.263.611,04** |
| Hacienda Pública, acreedora por inspección IVA | 0,01 | (125.665,66) |
| Hacienda Pública acreedora por retenc. practicadas | (7.480,86) | (5.738,44) |
| Organismos seguridad social acreedores | (2.261,19) | (2.187,89) |
| **Total saldos acreedores** | **(9.742,04)** | **(133.591,99)** |

## 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 corresponden a los siguientes conceptos:

| Detalle de reservas voluntarias a 31/12/2016 | Importe |
|---|---|
| Pérdida por deterioro de Inversiones Financieras a LP | 417.998,00 |
| Ajustes en amortización de ejercicios anteriores | 86.145,97 |
| Deterioro de acciones de ejercicios anteriores | 55.549,68 |
| Cancelación de saldos deudores | 1.000.143,31 |
| Distribución del resultado del ejercicio 2015 | (5.151,73) |
| Saldo inicial proveniente del ejercicio anterior | (7.196.624,72) |

Al cierre del ejercicio 2017 las reservas ascendían a 1.729.717,44 euros (651.641,00 euros de prima de emisión, 601,20 euros de reserva legal y 1.077.475,24 euros de reservas voluntarias).

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

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

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

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

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

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

| Detalle de reservas voluntarias a 31/12/2018 | Importe |
|---|---|
| Traspaso de resultados | 3.009,19 |
| Saldo inicial proveniente del ejercicio anterior | 0,00 |
| **Total reservas voluntarias a 31/12/2018** | **3.009,19** |

Al cierre del ejercicio 2021 las reservas ascendían a 12.737.795,71 euros (12.556.611,00 euros de prima de emisión y 181.184,71 euros de reserva legal). No existen otras reservas voluntarias.

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

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

El RD 11/2021 de 9 de julio establece una modificación en la tributación de las SOCIMIs especificando que: "La entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión. El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo"

La Sociedad ha estimado que, de aprobarse en Junta general el reparto previsto en las presentes cuentas anuales, el importe de las rentas que no estarían siendo objeto de reparto de beneficios ni de reinversión ascendería a 83.575,30 euros, por lo que debería ingresarse como cuota especial del Impuesto de sobre sociedades el 15% de este importe. Esta cantidad no ha sido provisionada en el presente ejercicio por considerarse que no se ha producido aún el devengo del gasto según lo establecido en la propia norma.

Al 31/12/2021 no se han distribuido dividendos procedentes de beneficios que hayan tributado al tipo del 15%.

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

El ejercicio 2016 se cerró con pérdidas por lo que no hubo distribución de dividendos. En el ejercicio 2017 se obtuvo un beneficio de 300.135,26 euros, de los cuales se distribuyó el 80% como dividendos, es decir, 240.108,20 euros. En el ejercicio 2018 se obtuvo un beneficio de 635.607,71 euros, de los cuales se distribuyó el 80% como dividendos, es decir, 508.486,17 euros. En el ejercicio 2019 se obtuvo un beneficio de 368.815,69 euros, de los cuales se distribuyó el 85,18% como dividendos, es decir, 314.153,47 euros, la totalidad del resultado una vez dotada la reserva legal y compensados los resultados negativos de ejercicios anteriores. En el presente ejercicio se ha obtenido un beneficio de 417.876,52 euros, de los cuales se ha propuesto distribuir el 90% como dividendos, es decir, 376.088,87 euros, la totalidad del resultado una vez dotada la reserva legal acordada en el ejercicio.

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

No ha habido distribución de dividendos con cargo a reservas en los ejercicios 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021.

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

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

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

Más del 80% del valor del activo de la sociedad, concretamente el 90,08% está invertido en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, por lo que se ha resuelto el problema de incumplimiento generado en el ejercicio anterior cuando tan solo el 81,64% de los inmuebles se consideraron afectos a la actividad de la Sociedad. El detalle de los inmuebles registrados en Inversiones inmobiliarias que forman parte de dicho cómputo es el siguiente:

| DESCRIPCION | FECHA ADQUISICIÓN | VALOR CONTABLE | AMORT ACUM | DETERIORO | VNC | ESTADO |
|---|---|---|---|---|---|---|
| CL. Villaverde, nº 2, local 2. Leganes | 18/07/2015 | 269.090,00 | 18.212,95 | - | 250.877,05 | LOCAL Y GARAJE ALQUILADOS |
| Cl. Villaverde nº 2 entrada por Cl. Getafe nº 3 en Leganes | 10/12/2018 | 319.725,00 | 57.687,34 | - | 262.037,66 | 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 | 90.729,25 | - | 1.864.006,99 | LOCALES Y PLAZAS GARAJE. ALQUILADOS |
| 19 apartamentos en Cl. Charco 9 y Cl. Dor Domitila Arce Barro 4 en Leganes | 22/03/2011 | 1.817.665,89 | 280.872,02 | - | 1.536.793,87 | EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO |
| Edificio de 49 aptos. y locales en Avda. JCI 88. Leganés | 01/07/2013 | 3.564.562,20 | 610.173,27 | - | 2.954.388,93 | EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO |
| Edificio de 16 aptos. y locales en Avda. JCI 86. Leganes | 01/12/2014 | 1.711.312,98 | 153.699,14 | - | 1.557.613,84 | EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO |
| Edificio de 30 aptos. en cl. Juan Muñoz, nº 35. Leganés | 15/11/2017 | 3.619.937,74 | 215.957,09 | - | 3.403.980,65 | EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO |
| Edificio de 48 aptos. y locales en Pz Fuente Honda 9-10. Leganes | 08/07/2016 | 10.607.102,29 | 240.615,46 | - | 10.366.486,83 | EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO |
| Solar p/construccion de un edificio de 20 aptos. y locales en J.Muñoz 40-48. Leganes | 23/07/2018 | 3.229.654,04 | 33.701,40 | - | 3.195.952,64 | EDIFICIO TERMINADO EN FEBRERO DE 2021 |
| Parcela TC2 en el Plan Parcial 4 de Leganés | 03/10/2018 | 2.902.383,91 | - | - | 2.902.383,91 | EN CONSTRUCCIÓN (Iniciadas las obras en noviembre de 2021) |
| Parcela VP-7.1 en el Plan Parcial 4 de Leganés | 20/05/2019 | 13.194.104,79 | - | - | 13.194.104,79 | EN CONSTRUCCIÓN (90,67% de la obra en febrero de 2022) |
| Parcela Industrial en el Plan Parcial 10 de Móstoles | 20/05/2019 | 284.612,91 | - | - | 284.612,91 | NO INICIADO (previsión construcción nave industrial) |
| Parcela 7.1 TC PP3 "Puerta de Carabanchel" | 19/12/2019 | 354.356,02 | - | - | 354.356,02 | NO INICIADO (AP67 no es propietaria aún del 100%) |
| Solar en c/ Estacion 2 de Móstoles | 27/10/2020 | 2.746.761,13 | - | - | 2.746.761,13 | EN CONSTRUCCIÓN (30,18% de la obra en febrero de 2022) |
| Solar en c/ Guante 2-4 de Leganés | 23/12/2020 | 1.302.414,80 | - | - | 1.302.414,80 | EN CONSTRUCCIÓN (14% de la obra en febrero de 2022) |
| | | **47.878.419,94** | **1.701.647,92** | **0,00** | **46.176.772,02** | |

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

| DESCRIPCION | FECHA ADQUISICIÓN | VALOR CONTABLE | AMORT ACUM | DETERIORO | VNC | ESTADO |
|---|---|---|---|---|---|---|
| LEGANES - Los Llanos *(m2 adscritos al PP4)* | 28/10/2004 | 55.882,32 | - | - | 55.882,32 | SUELO. NO INICIADO. |
| LEGANES PP2 C/Jordi Tarres, 32 | 06/06/2012 | 30.680,23 | - | - | 30.680,23 | SUELO. NO INICIADO. |
| | | **86.562,55** | **0,00** | **0,00** | **86.562,55** | |

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 2021 y a 31 de diciembre de 2020 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 2021 | Ejercicio 2020 |
|---|---|---|
| Juan Carlos 1, 88 | 613.624,03 | 594.524,05 |
| Juan Carlos 1, 86 | 214.836,26 | 219.624,28 |
| Charco, 9 | 242.510,56 | 224.867,73 |
| Juan Muñoz, 35 y Ordoñez, 26 | 389.795,80 | 383.324,38 |
| Villaverde 2 | 73.961,04 | 73.893,98 |
| Fuente Honda 88 | 707.461,98 | 624.555,00 |
| Juan Muñoz 48 | 178.413,82 | 0,00 |
| Otros ingresos | 211.000,85 | 93.141,10 |
| **Total** | **2.631.604,34** | **2.213.930,52** |

**Porcentaje de rentas proveniente de su objeto social**

El importe total de los ingresos obtenidos por la sociedad durante el ejercicio 2021 asciende a 2.655.492,45 euros, de los cuales 2.631.604,34 euros, es decir el 99,10% del total de los ingresos, corresponde a rentas que provienen de su objeto social principal, concretamente del arrendamiento de los bienes inmuebles propiedad de la sociedad.

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

En el ejercicio 2021 no se han obtenido ingresos por la venta de inmuebles. En el ejercicio 2020 se han obtenido rentas netas por la venta de dos inmuebles, tal y como se explica en la Nota 6, que no han sido consideradas como rentas provenientes de su objeto social. No se han cobrado dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento del objeto social principal.

El desglose de las cargas sociales contabilizadas como gasto durante el período el terminado 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

| | Saldo a 31/12/21 | Saldo a 31/12/2020 |
|---|---|---|
| Seguridad Social a cargo de la empresa | 23.512,45 | 20.488,60 |
| Otros gastos sociales | 75,45 | 0,00 |
| **Total cargas sociales** | **23.587,90** | **20.488,60** |

## NOTA 11. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

**Provisiones a corto plazo**

Dentro de las provisiones a corto plazo del balance se registraba a 31 de diciembre de 2019 una provisión de 216.761 euros constituida por la Sociedad para hacer frente a las posibles reclamaciones y desperfectos del Inmueble de Fuente Honda, ya finalizado, y que se encuentra alquilado desde finales del ejercicio 2019.
Tal y como se ha explicado en la Nota 6, la sociedad que estaba encargada de la ejecución de las obras del edificio de Fuente Honda entró en concurso de acreedores en junio de 2019, asumiendo la finalización de dichas obras otro proveedor. La Sociedad había estado realizando retenciones por garantía a su proveedor por lo que, en el momento del concurso, y tras haber firmado un acuerdo con ellos, la Sociedad decide dejar dichas retenciones que no se van a devolver al proveedor como una provisión por garantías para afrontar los posibles desperfectos en la construcción que deberían cubrirse por el proveedor y que en este caso serán cubiertas por la provisión dotada.

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

**Inspección ITP**

El pasado 19 de octubre de 2016 se notificó acuerdo de liquidación de la Oficina Técnica de Inspección de la Comunidad de Madrid en la que se liquidaba por el concepto del artículo 108 de la Ley de Mercado de Valores una deuda tributaria por ITP, modalidad Transmisiones Patrimoniales Onerosas, por un total de 480.096,45 euros, integrado por una cuota tributaria de 386.341,63 euros y unos intereses de demora de 93.754,82 euros, todo ello a consecuencia de la adquisición en el ejercicio 2011 de participaciones de la entidad Park Gestión Cuatro, S.L. que supusieron la adquisición de hasta un 70% de su capital social. Relacionado con dicha Inspección existe un acuerdo de imposición de sanción por un importe de 289.756,22 euros, supeditado a la resolución del acta de inspección. Se interpuso reclamación económico-administrativa ante el TEAR de Madrid y con fecha 28 de febrero de 2020 dicho tribunal resolvió estimar en parte la primera reclamación y estimar en su totalidad la reclamación referente al procedimiento sancionador, anulando los actos impugnados y acordando la retroacción de las actuaciones.

En ejecución de la resolución del TEARM, la Comunidad de Madrid ha practicado una nueva liquidación. En concreto, con fecha 2 de diciembre de 2020 AP67 SOCIMI recibió notificación de una nueva liquidación de la que resulta una cantidad a ingresar de 483.624,99 euros, de los que 376.220,38 euros se corresponden con la cuota dejada de ingresar, y la diferencia, 107.404,61 euros, con los intereses de demora devengados. Contra la citada liquidación se ha presentado con fecha 22 de diciembre de 2020 recurso contra la ejecución, recurso que está pendiente de resolución. Posteriormente, y en base al acuerdo de liquidación, se abre un nuevo procedimiento sancionador esta vez por importe de 282.165,29 euros. A juicio de nuestros asesores legales hay motivos para considerar que las probabilidades de que

finalmente se estimen las alegaciones de la Sociedad son superiores al 50% por lo que la Sociedad ha decidido no registrar provisión alguna por estos conceptos al cierre de los ejercicios 2020 y 2019.

Sin embargo, a pesar de haber presentado este recurso y con el ánimo de no seguir aumentando el importe de los posibles intereses de demora, la Sociedad ha presentado solicitud de aplazamiento y fraccionamiento del pago en enero de 2021. En febrero de 2021 se aprueba un calendario provisional por parte de la Comunidad de Madrid para el pago del principal de la deuda, fijándose cuotas de 21.000 euros al mes, siendo la primera de ellas en febrero de 2021. Ante este calendario, la Sociedad ha reconoció al 31 de diciembre de 2020 una deuda con la Comunidad de Madrid de 376.220,38 euros por el importe de la cuota dejada de ingresar, de los cuales 231.000 euros se registraron en el epígrafe de "Otros pasivos financieros" a corto plazo y el resto como "Otros pasivos financieros" a largo plazo. En el ejercicio 2021 se han pagado 251.000 euros, quedando un importe pendiente de pago a 31 de diciembre de 2021 de 145.220,38, que serán pagados en el ejercicio 2022, por lo que se encuentran registrados en el epígrafe de "Otros pasivos financieros" a corto plazo.

## NOTA 12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

A efectos de presentación de la información relativa a esta nota, se ha considerado los siguientes tipos de partes vinculadas:

- *Sociedades participadas:* aquellas que son dependientes de AP67 SOCIMI, S.A.
- *Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única:* aquellas sociedades en las que los accionistas de AP67 SOCIMI, S.A. ejerzan influencia significativa.
- *Otras partes vinculadas:* a los familiares próximos de los accionistas de la Sociedad u otras sociedades accionistas de la Sociedad que no ejercen influencia significativa.

### 12.1 Saldos y Transacciones con partes vinculadas

El detalle de los saldos y transacciones efectuadas con partes vinculadas en el ejercicio 2021 y 2020 son las siguientes:

| | A 31/12/2021 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Saldos | | Transacciones | |
| | *Deudores* | *Acreedores* | *Ingresos* | *Gastos* |
| **Sociedades participadas** | | | | |
| *Créditos* | 130.390,99 | - | - | - |
| *Ingresos por intereses* | - | - | 1.602,37 | - |
| **Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única** | | | | |
| *Créditos* | 2.277.465,15 | - | - | - |
| *Deterioro de créditos* | (525.607,92) | - | - | (525.607,92) |
| *Préstamos* | - | 472.347,61 | - | - |
| *Proveedores de inmovilizado* | - | 1.771.233,09 | - | - |
| *Gastos por intereses* | - | - | - | 18.700,05 |
| *Servicios prestados* | | - | 73.961,54 | - |
| *Ingresos por intereses* | - | - | 15.469,85 | - |
| **Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa** | | | | |
| *Préstamos* | - | 16.740,90 | - | - |
| **Otras partes vinculadas** | | | | |
| *Préstamos* | - | 17.270,65 | | |
| *Gastos por intereses* | - | - | | 32.500,00 |
| | **1.882.248,22** | **2.277.592,25** | **91.033,76** | **(474.407,87)** |

| | A 31/12/2020 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Saldos | | Transacciones | |
| | *Deudores* | *Acreedores* | *Ingresos* | *Gastos* |
| **Sociedades participadas** | | | | |
| *Créditos* | 126.093,07 | - | 0,00 | - |
| **Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única** | | | | |
| *Créditos* | 2.080.560,88 | - | - | - |
| *Préstamos* | - | 467.431,87 | - | - |
| *Proveedores de inmovilizado* | - | 1.883.915,60 | - | - |
| *Gastos por intereses* | - | - | - | 17.539,38 |
| *Servicios prestados* | | - | 73.893,98 | - |
| *Ingresos por intereses* | - | - | 15.035,32 | - |
| **Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa** | | | | |
| *Préstamos* | - | 16.740,90 | - | - |
| *Cuenta corriente con socios (IVA a pagar)* | | | | |
| *Retribución* | - | - | - | 4.918,22 |
| *Gastos por intereses* | - | - | - - | |
| **Otras partes vinculadas** | | | | |
| *Préstamos* | - | 17.270,65 | - | - |
| *Gastos por intereses* | - | - | - | 6.611,57 |
| | **2.206.653,95** | **2.385.359,02** | **88.929,30** | **29.069,17** |

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

- Una deuda con AKYDEKO SLP por la compra de locales por importe de 1.771.233,09 euros (1.883.915,60 euros al 31 de diciembre de 2020), correspondiente a los importes pendientes de pago de las dos hipotecas de los inmuebles comprados a esta sociedad aún no subrogadas, y una línea de crédito de la cual no se ha dispuesto importe alguno en 2020 ni 2021 y que devenga intereses anuales del Euribor + 2%.

- Un préstamo participativo con LEFOR 2004, S.L. por importe de 472.347,61 euros, incluidos intereses pendientes de pago (467.431,87 euros en el ejercicio anterior), procedente de la fusión por absorción de 1977JS, S.L y cuyo origen es un crédito participativo firmado entre Lefor 2004, S.L. y 1977JS, S.L. que devenga un interés anual del Euribor + 2% y se prorroga automáticamente de forma anual.

- Un préstamo con la Sociedad Vinculada BENTOTA INVESTMENST S.A., accionista de la Sociedad, por importe de 10.965 euros a 31 de diciembre de 2021 y 2020 con vencimiento 30 de junio de 2019, con prórrogas automáticas anuales y con una tasa anual de intereses de Euribor + 2%. El principal del préstamo se compensó en la ampliación de capital elevada a público ante notario, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 30 de mayo de 2019 (Nota 8.4), por lo que únicamente quedan pendientes de pago los intereses devengados.

- Préstamos con varias personas físicas vinculadas que ascienden a 23.046,55 euros al cierre de ambos ejercicios con vencimiento 30 de junio de 2019, con prórrogas automáticas anuales y con una tasa anual de intereses de Euribor + 2%. El principal de estos préstamos se compensó en la ampliación de capital elevada a público ante notario, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 30 de mayo 2019 (Nota 8.4), por lo que únicamente quedan pendientes de pago los intereses devengados.

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 2021 mantiene un saldo pendiente de cobro de capital e intereses devengados y no cobrados de 1.295.107,92 euros (mismo importe al cierre del ejercicio anterior). Se establece en el contrato un tipo de interés del 1% anual fijo y 1% adicional en el caso de que la sociedad tenga beneficio y con el límite de dicho beneficio. Con fecha 20 de marzo de 2019 se firmó una adenda al contrato de préstamo participativo modificando las cuotas a cobrar, con pagos trimestrales y fecha de vencimiento en diciembre de 2025. En el presente ejercicio y ante la dificultad de cobro por parte de la Sociedad de dicho crédito, se ha procedido a dotar un deterioro de 525.607,92 euros.

- Un crédito concedido para la financiación de la sociedad participada Listen 2011, S.L, del que quedan 130.390,99 euros pendientes de capital e intereses devengados y no cobrados al 31 de diciembre de 2021 (126.093,07 euros en el ejercicio anterior)

- Un crédito concedido a la Sociedad vinculada Leganor 2014 S.L. el 25 de abril de 2019 por un importe inicial de 300.000 euros, con vencimiento a un año y tipo de interés del 3% anual fijo. Con fecha 31 de diciembre de 2019 les habían sido devueltos ya a la Sociedad 287.454,00 euros quedando un importe pendiente de 16.659,29 euros correspondientes a capital más intereses devengados y no cobrados. En 2020 se amplió el vencimiento y había dispuestos un total de 74.659.29 euros al 31 de diciembre de 2020. La totalidad del importe pendiente ha sido cobrado en el presente ejercicio por lo que el crédito ha quedado cancelado.

- Varias pólizas de crédito con la Sociedad vinculada Akydeko S.L., que permitían disponer a la misma de determinados importes con un límite máximo. El detalle de estas pólizas era el siguiente:

| Tipo de contrato | Límite | Fecha contrato | Fecha vencimiento | Intereses |
|---|---|---|---|---|
| Préstamo con piganoración de acciones | **1.190.000,00** | 01/08/2020 | 31/08/2020 | Euribor + 2% |
| Línea de crédito | **1.200.000,00** | 20/12/2007 | Anual. Renovaciones automáticas | Euribor + 2% |
| Línea de crédito con pignoración de acc. | **1.000.000,00** | 10/09/2020 | 31/12/2021 | Euribor + 2% |
| Línea de crédito | **600.000,00** | 02/02/2021 | 15/11/2021<br>Renovac automáticas x 2 meses | Euribor + 2% |

Al 31 de diciembre de 2020 Akydeko tenía pendiente de pago un total de 710.793,67 euros, correspondiente a capital e intereses devengados y no cobrados. Durante el presente ejercicio se ha dispuesto de nuevos importes pero finalmente se han cancelado todos ellos, o bien mediante el cobro directamente o mediante daciones en pago de deuda, ya que Akydeko S.L. era propietaria de acciones de AP67 SOCIMI S.A. En concreto, la Sociedad ha realizado dos operaciones en pago de deuda que han hecho que se quede con un total de 270.492 acciones propias por un importe total de 1.302.000 euros, valoradas a valor de mercado en el momento de la operación de dación en pago. Al 31 de diciembre de 2021 esta sociedad vinculada únicamente tiene pendientes de pago 16.357,23 euros correspondientes a intereses devengados y aún no pagados a AP67.

- Varios créditos firmados durante el presente ejercicio con la Sociedad vinculada Desarrollos Inmobiliarios Humanes S.L. con fecha de vencimiento 31 de diciembre de 2021 e intereses fijos del 2% a devolver al vencimiento. Los préstamos se conceden para cancelar deuda hipotecaria por parte de esta sociedad, siendo devueltos en el momento en que se produce la venta del terreno o se desarrolla la promoción y se vende finalmente la misma. En el presente

ejercicio se ha dispuesto de hasta 2.030.000 euros pero se han devuelto ya, por la venta de uno de los terrenos que posee esta sociedad, 1.064.000 euros, por lo que al cierre hay pendientes 966.000 euros. A pesar de tener un vencimiento inicial fijado al cierre de 2021, ya se tiene previsto la ampliación del plazo de vencimiento aunque no se haya firmado formalmente

### 12.2 Avales

Tanto al 31 de diciembre de 2021 como a 31 de diciembre de 2020 no existen avales prestados como garantía a partes vinculadas.

### 12.3 Consejo de Administración y personal de alta dirección

A 31 de diciembre de 2021 los miembros del Consejo de Administración no han percibido remuneraciones por el desempeño de sus funciones (4.918,22 euros a 31 de diciembre de 2020). 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 2021 la Sociedad contaba con cuatro personas empleadas, dos mujeres y dos hombres. Al igual que al cierre del ejercicio anterior.

A 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no ha tenido contratada ninguna persona con discapacidad mayor o igual al 33%.

### 13.2 Otra información

Los honorarios percibidos por los auditores de cuentas y de las sociedades pertenecientes al mismo grupo de sociedades a la que perteneciese el auditor, o sociedad con la que el auditor esté vinculado por propiedad común, gestión o control, ascendieron a 17.500 euros en el año 2021 (13.000 euros por auditoría de cuentas anuales y 4.500 euros por la revisión de estados financieros intermedios) y a 17.030 euros en el año 2020 (13.500 euros por auditoría de cuentas anuales, 3.530 y por la revisión de estados financieros intermedios.

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

### 14.1 Información sobre medio ambiente

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021 y 2020 no se ha incurrido en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente.

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

### 14.2 Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero

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

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

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

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| | Días | Días |
| Período medio de pago a proveedores | 48,8 | 12,1 |
| Ratio de operaciones pagadas | 57,9 | 12,5 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 14,9 | 11,4 |

| | Importe (euros) | Importe (euros) |
|---|---|---|
| Total pagos realizados | 5.709.518,12 | 1.485.388,90 |
| Total pagos pendientes | 1.524.080,10 | 869.909,35 |
| | | 0,00 |

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 24 de marzo de 2022 la sociedad ha vendido el 50% de las participaciones que tenía de la sociedad vinculada Listen 2011, S.L. por un importe de 1.000.000 euros.

No se han identificado hechos posteriores que hayan requerido de un ajuste en las cifras de cierre del ejercicio 2021 que no hayan sido realizadas ni existen hechos posteriores que, siendo significativos, no hayan sido adecuadamente informados en la memoria.

**AP67 SOCIMI, S.A.**

**Informe de gestión del Ejercicio Anual terminado el 31 de diciembre de 2021**

## 1. Situación de la Sociedad y evolución del negocio

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

AP67 SOCIMI, S.A. es una Sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Su domicilio social se encuentra en la Avenida de Burgos 21, 11ª planta, y su domicilio fiscal se encuentra en Calle Villaverde, 2 de Leganés. Se constituyó con el objetivo de dedicarse por un lado a Estudio de Arquitectura, y por otro lado a empresa patrimonial dedicada a la compraventa de suelo, principalmente rústico por la zona sur de Madrid (Leganés y Moraleja de Enmedio).

En el año 2011 se decide empezar con el negocio del arrendamiento de inmuebles. En marzo de ese año 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 construyó un edificio de 30 viviendas, locales comerciales, trasteros y plazas de garaje. En diciembre de 2017 se obtiene la 1ª Ocupación y se comienza con la comercialización.

En agosto de 2019, se obtiene licencia de 1ª Ocupación del edificio de 48 viviendas, locales, trasteros y plazas de garaje situado en la Plaza Fuente Honda nº 9 y 10 de Leganés, cuyo solar fue adquirido en julio de 2016. En la actualidad, la totalidad de los locales se encuentran alquilados a distintas firmas: Carrefour, Goiko, Compañía del Trópico y Taco Bell. En cuanto a las viviendas, al día de hoy están arrendadas en su totalidad, y se está procediendo también al arrendamiento de plazas de garaje y trasteros.

En septiembre de 2018, se adquirió un solar industrial en cl. Rey Pastor 7. Dicho solar por estrategia de la compañía se vendió rápidamente obteniendo una pequeña plusvalía, pero aumentando el capital para focalizarse en nuevos proyectos.

En octubre de 2018, se adquiere una parcela comercial, la TC-2 del Plan Parcial 4 "Puerta de Fuenlabrada" de Leganés. Sobre dicho solar, la compañía ha tomado la decisión de realizar un Apartahotel, dejando los bajos destinados a superficie comercial. Así mismo se construirán dos sótanos de plazas de garaje y trasteros como apoyo a dicho Apartahotel en su explotación. Para ello la sociedad ha solicitado Licencia de obras, y en la actualidad se han iniciado las mismas, estando en fase de movimiento de tierras, con un porcentaje de obra ejecutado aproximado inferior al 1%.

En julio y septiembre de 2018, se compran dos fincas que conforman un solar, sito en la cl. Juan Muñoz 40-48. Sobre este solar se obtiene Licencia en abril de 2019, para la construcción de un edificio de 20 apartamentos, locales y trasteros, teniendo Licencia de 1ª Ocupación de febrero de 2021. A fecha de hoy, la obra ha concluido, estando ya alquilado el local a la firma de supermercados Dealz, igual que los 20 apartamentos a particulares.

Igualmente, el 20 de mayo de 2019, mediante ampliación de capital no dineraria, la sociedad absorbe dos solares en el Plan Parcial 4 "Puerta de Fuenlabrada". El solar de vivienda libre denominada VL2.1 para 28 viviendas, fue vendido a una cooperativa en noviembre de 2020.

Sobre el solar para viviendas VPPL denominado VP7.1 en Cl Tenis 2, se obtuvo Licencia para 76 viviendas, plazas y trasteros, y actualmente está en construcción, teniendo un 97,55% de obra ejecutada según certificación de marzo, estando prevista la finalización de las obras para el mes de junio de 2022.

Así mismo, en dicha ampliación no dineraria, se adquiere una parcela de uso industrial en Móstoles, Polígono PP10 "La Fuensanta", con una superficie de 1.500 m2. Sobre ella no se han hecho movimientos urbanísticos. Seguimos en estudio sobre la posibilidad de construir una nave o bien vender el solar.
De igual forma, en el ejercicio 2019 se adquiere el 20% de la sociedad Listen 2011, completando ya la posesión de la parcela sita en Rey Pastor 3 en su totalidad. Sobre la parcela de Rey Pastor 3, tenemos licencia de obra para estación de servicio y usos complementarios, con fecha julio de 2019. Recientemente, en marzo de 2022, se ha procedido a vender el 50% de las participaciones que AP67 tenía de Listen, a una empresa conocida, con la intención de desarrollar y posteriormente comercializar en conjunto la parcela en régimen de alquiler para una gasolinera (actualmente ya se está en negociaciones con varias empresas del sector).

La sociedad ha adquirido en 2019 una parcela comercial hotelera, en el PP3, parcela 7.1 TC "Puerta de Carabanchel". Dicha parcela se ha adquirido a partes iguales con una sociedad conocida, teniendo cada una el 50% en propiedad, para desarrollar o vender conjuntamente.

Con fecha 27 de octubre de 2020, AP67 firma escritura de compra venta para la adquisición de una parcela residencial en el casco urbano de Móstoles, calle Paseo de la Estación 2 y Andrés Torrejón 10. Sobre la misma se han iniciado en junio de 2021 las obras de construcción para 46 viviendas, garajes y trasteros. El porcentaje de obra ejecutada es de un 36,24% según certificación de marzo, estando prevista la finalización de las obras para el mes de noviembre de 2022.

El 23 de diciembre de 2020, la sociedad adquiere un nuevo activo. Se trata de un inmueble sito en la calle Guante 2 y 4 de Leganés, en el que se pretende la rehabilitación integral del mismo destinándolo a un total de 24 viviendas. Actualmente se han iniciado las obras de rehabilitación en agosto de 2021. El porcentaje de obra ejecutada es de un 19% aprox., estando prevista la finalización de las obras para finales de 2022.

## 2. Entorno económico y de mercado

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

## 3. Cambios estructurales

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

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

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

## 4. Información financiera

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 las deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo ascienden, respectivamente, a 28.009.628,83 euros y a 23.944.161,69 euros.

En lo referente a los resultados, el beneficio neto del ejercicio 2021 ha ascendido a 417.876,52 euros (508.604,14 euros en el ejercicio 2020).

Los ingresos obtenidos por la actividad principal de la Compañía en el ejercicio 2021 se han generado por la explotación en régimen de arrendamiento de los inmuebles de la Sociedad y que se describen en la correspondiente nota de la memoria.

## 5. Situaciones de conflicto de interés

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

## 6. Actividades en materia de Investigación y desarrollo

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

## 7. Acciones propias

La Sociedad tiene 508.654 acciones propias a 31 de diciembre de 2021, con un valor contable de 2.730.241,13 euros.

## 8. Otra información del ejercicio

Durante el ejercicio 2021 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 2021, no existen saldos pendientes de pago que acumulen un aplazamiento superior al plazo legal establecido, a excepción de un pago pendiente por la adquisición de un solar, que ha acordado pagarse a plazos.

## 9. Políticas y gestión de riesgos

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

Riesgo de crédito:

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

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

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

Riesgo de liquidez:

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

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

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

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

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

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

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

Los hechos posteriores al cierre significativos se han explicado en la correspondiente nota de la memoria.

Leganés, 30 de marzo de 2022

RUBIO GARZON ALVARO - 52092331E

Firmado digitalmente por RUBIO GARZON ALVARO - 52092331E
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-52092331E, givenName=ALVARO, sn=RUBIO GARZON, cn=RUBIO GARZON ALVARO - 52092331E
Fecha: 2022.04.28 13:21:12 +02'00'

**Álvaro Rubio Garzón**
**Presidente**

ESCUDERO LOPEZ FRANCISCO - 52086343Z

Firmado digitalmente por ESCUDERO LOPEZ FRANCISCO - 52086343Z
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-52086343Z, givenName=FRANCISCO, sn=ESCUDERO LOPEZ, cn=ESCUDERO LOPEZ FRANCISCO - 52086343Z
Fecha: 2022.04.28 13:21:32 +02'00'

**Francisco Escudero López**
**Vicepresidente**

NOMBELA MARTINEZ MARIA DEL MAR - 02250891L

Firmado digitalmente por NOMBELA MARTINEZ MARIA DEL MAR - 02250891L
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-02250891L, givenName=MARIA DEL MAR, sn=NOMBELA MARTINEZ, cn=NOMBELA MARTINEZ MARIA DEL MAR - 02250891L
Fecha: 2022.04.28 13:21:46 +02'00'

**Mar Nombela**
**Vocal**

## Diligencia de Firma

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de la Sociedad reunido el día 30 de marzo de 2022 formula las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, 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 56 páginas numeradas de la 1 a la 56.

RUBIO GARZON ALVARO - 52092331E

Firmado digitalmente por RUBIO GARZON ALVARO - 52092331E
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-52092331E, givenName=ALVARO, sn=RUBIO GARZON, cn=RUBIO GARZON ALVARO - 52092331E
Fecha: 2022.04.28 13:22:07 +02'00'

D. Álvaro Rubio Garzón
Presidente

ESCUDERO LOPEZ FRANCISCO - 52086343Z

Firmado digitalmente por ESCUDERO LOPEZ FRANCISCO - 52086343Z
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-52086343Z, givenName=FRANCISCO, sn=ESCUDERO LOPEZ, cn=ESCUDERO LOPEZ FRANCISCO - 52086343Z
Fecha: 2022.04.28 13:22:21 +02'00'

D. Francisco Escudero López
Vicepresidente

NOMBELA MARTINEZ MARIA DEL MAR - 02250891L

Firmado digitalmente por NOMBELA MARTINEZ MARIA DEL MAR - 02250891L
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-02250891L, givenName=MARIA DEL MAR, sn=NOMBELA MARTINEZ, cn=NOMBELA MARTINEZ MARIA DEL MAR - 02250891L
Fecha: 2022.04.28 13:22:33 +02'00'

Dª. Mar Nombela Martínez
Vocal

# INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO

# AP67 SOCIMI, S.A.

**28 de abril de 2022**

El presente informe se emite con el objetivo de describir la estructura organizativa y el sistema de control interno de la sociedad con el fin de dar cumplimiento a la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, en referencia a las obligaciones de información que establece el Mercado.

## ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN……...……4
2. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD…….7
3. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO……...8
4. EVALUACIÓN DE RIESGOS……9
5. ACTIVIDADES DE CONTROL……...12
6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN…….14
7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN…….14

## 1. INTRODUCCIÓN

AP67 SOCIMI, S.A. (en adelante **"AP67"** o la **"Sociedad"**) titular de N.I.F. A-82953092, se constituyó por tiempo indefinido, con el carácter de sociedad de responsabilidad limitada y la denominación de AKYDEKO PLUS, S.L., mediante escritura otorgada ante el Notario de Villaviciosa de Odón, D. Luis Morales Rodríguez, con fecha 25 de abril de 2001 y número 1.740 de su protocolo; figurando debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 16491, folio 61 y hoja M-280744.

El capital social en el momento de la constitución ascendió a 3.006 Euros, dividido en 3.006 participaciones sociales indivisibles y acumulables de 1 Euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 3.006, ambos inclusive; quedando íntegramente suscrito y desembolsado por D. Francisco Escudero López, a razón de 1.503 participaciones, números 1 a 1.503, ambas inclusive; y por D. Álvaro Rubio Garzón, a razón de 1.503 participaciones sociales, números 1.504 a 3.006, ambas inclusive.

El órgano de administración fijado en el momento de la constitución fue el de dos administradores solidarios, siendo designados administradores los socios fundadores, D. Francisco Escudero López y D. Álvaro Rubio Garzón.

Mediante acuerdo de la Junta General de fecha 10 de abril de 2007, elevado a público en escritura otorgada ante el notario de Leganés, D. Pedro Francisco García Sevillano, con fecha 11 de abril de 2007 y número 1.745 de su protocolo, causante de la inscripción 2ª en la hoja registral de la Sociedad; se modificó el domicilio social en Leganés, desde la calle Diego Martínez Barrio, número 36 a la calle Villaverde, número 2, local, con la consiguiente modificación del artículo 4 de los Estatutos Sociales.

Con fecha 15 de junio de 2016, los socios reunidos en Junta General acordaron que la Sociedad se acogiese al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario; desde la misma fecha del acuerdo. Dicha decisión fue comunicada a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria en la misma fecha.

El capital de la Sociedad fue aumentado, en el importe de 4.456.118 Euros, hasta la cantidad de 4.459.124 €, con cargo a reservas y por importe de 540.876 Euros, hasta la cantidad de 5.000.000 €, mediante compensación de créditos, con la consiguiente modificación del artículo 6 de los Estatutos Sociales; mediante acuerdos elevados a público en escritura otorgada ante el Notario de Leganés (Madrid), Dª. María Dolores Peña Peña, con fecha 3 de julio de 2017 y número 1.748 de su protocolo, causante de la inscripción 4ª en la hoja registral de la Sociedad.

Por acuerdo de la Junta General de Socios de la Sociedad y de la propia Sociedad, en calidad de socio único de la mercantil 1977 JS, S.L.U., ambos de fecha de fecha 30 de mayo de 2017, se procedió a aprobar la fusión por absorción de 1977 JS, S.L.U. (sociedad absorbida) por la Sociedad (sociedad absorbente), por medio de la cual AP67 –en ese momento, Akydeko Plus, S.L.- adquiría por sucesión universal el patrimonio de la sociedad absorbida, que se extinguió, sin que resultara preciso ampliar el capital de la sociedad absorbente. Los referidos acuerdos de fusión fueron elevados a público por medio de escritura otorgada ante el Notario de Leganés

(Madrid), Dª. María Dolores Peña Peña, con fecha 28 de julio de 2017 y número 2.075 de su protocolo; causante de la inscripción 5ª en la hoja registral de la Sociedad.

Por acuerdo de la Junta General de Socios de la Sociedad de fecha 20 de julio de 2017, se procedió a aprobar la transformación de la Sociedad en una sociedad anónima con una nueva denominación; pasando a denominarse "AP67 SOCIMI, S.A.", a modificar su objeto social y a regirse por unos nuevos Estatutos Sociales adecuados a la nueva forma social. Los referidos acuerdos de transformación, cambio de denominación y modificación de objeto social fueron elevados a público por medio de escritura otorgada ante el Notario de Leganés (Madrid), Dª. María Dolores Peña Peña, con fecha 29 de septiembre de 2017 y número 2.500 de su protocolo; causante de la inscripción 6ª en la hoja registral de la Sociedad.

El capital de la Sociedad fue aumentado, en el importe de 116.359 Euros, hasta la cantidad de 5.116.359 €, mediante aportación dineraria, con la consiguiente modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales; por medio acuerdos elevados a público en escritura otorgada ante el Notario de Leganés (Madrid), Dª. María Dolores Peña Peña, con fecha 29 de diciembre de 2017 y número 3.496 de su protocolo; causante de la inscripción 7ª en la hoja registral de la Sociedad.

La sociedad acomete una ampliación de capital por compensación de créditos y por aportación no dineraria con fecha 20 de mayo de 2019, según escritura otorgada ante el Notario de Leganés, Dª. María Dolores Peña Peña, con el número 1816 de su protocolo. Dicha ampliación tuvo una cuantía de 10.000.554 la no dineraria, y 4.180.050 € por compensación de créditos. Igualmente, con fecha 19 de septiembre de 2019, se hizo una ampliación de capital dineraria para los accionistas que no acudieron a las anteriores ampliaciones, y el resultado final fue de 105.360 €, según otorgada ante el Notario de Leganés, Dª. María Dolores Peña Peña, con el número 3129 de su protocolo.

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

El objeto social de AP67 tal y como se detalla en el artículo 2º de sus Estatutos Sociales es:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido o norma que la 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 aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatorias, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal

o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

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.

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

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.

La Sociedad es propietaria de una cartera de inmuebles, integrada por viviendas, locales comerciales, trasteros y plazas de garaje radicados en España, en la zona sur de Madrid, principalmente en Leganés.

## ESTRUCTURA DE GOBIERNO

El órgano de administración está formado actualmente por un Consejo de Administración de tres miembros, integrado por los socios D. Álvaro Rubio Garzón, D. Francisco Escudero López y Dª. Mar Nombela Martínez. Los cargos de presidente y vicepresidente del Consejo los ostentan D. Álvaro Rubio Garzón y D. Francisco Escudero López respectivamente. Por otra parte, D. Sebastián Rivero Galán, ostenta el cargo de secretario no consejero. Los referidos nombramientos tuvieron lugar por medio de acuerdos elevados a público en escritura otorgada ante el Notario de Leganés (Madrid), Dª. María Dolores Peña Peña, con fecha 29 de septiembre de 2017 y número 2.500 de su protocolo; causante de la inscripción 6ª en la hoja registral de la Sociedad.

La principal responsabilidad del Consejo de Administración es la gestión, representación y administración de los negocios de la Sociedad de conformidad con la legalidad vigente y con lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad.

Además de las atribuciones mencionadas en el párrafo anterior, la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar las medidas necesarias para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información financiera reportada al mercado, a los accionistas y a los diferentes *stakeholders* (supervisor, entidades financieras, analistas, prensa, etc.) así como el control interno de la Sociedad.

El Consejo de Administración se reúne con al menos una periodicidad trimestral, si bien el número total de reuniones depende del volumen de actividades de la Sociedad.

La Sociedad cuenta con cuatro trabajadores, que se encargan de las actividades de gestión de activos e interna de la propia Sociedad.

La Sociedad mantiene externalizada la función del puesto de Secretario del Consejo (no consejero), recayendo el cargo en su abogado D. Sebastián Rivero Galán, de cara a garantizar un adecuado cumplimiento de todas las obligaciones en materia mercantil y del mercado de valores.

## 2. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

La compañía cuenta con procedimientos y actividades de control en todos los procesos clave con el objeto de asegurar el adecuado registro, valoración y presentación de las transacciones, en especial, aquellas que puedan afectar de forma material a los estados financieros y posibles fraudes.

### 2.1 Establecimiento de estrategia u objetivos

El Consejo de Administración ha establecido las líneas estratégicas de la Sociedad a medio y largo plazo, consistentes en maximizar el ingreso y la rentabilidad de los activos inmobiliarios en cartera, así como la política de adquisiciones.

La estrategia de la Sociedad y el objetivo que persigue se centran en la adquisición de activos, fundamentalmente, viviendas, locales comerciales, garajes y trasteros para su explotación en régimen de arrendamiento en áreas metropolitanas de las principales ciudades españolas en zonas con una amplia demanda y con amplias expectativas de desarrollo.

La Sociedad cuenta con un plan estratégico y de negocios que cubre el corto - medio plazo que ha sido desarrollado por el Consejo de Administración.

### 2.2 Reglamento Interno de Conducta

El Consejo de Administración, en reunión de 5 de febrero de 2018, aprobó un Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores, dirigido al propio Consejo de Administración, directivos y todo el personal de la Sociedad, debiendo extenderse, en su caso, en un futuro, a los proveedores de servicios externos a los que les deba aplicar por tener acceso a información privilegiada.

El referido Reglamento reúne las responsabilidades relativas al comportamiento de los sujetos por él obligados frente al mercado de valores, con el fin de evitar cualquier tipo de comportamiento o incumplimiento que pueda repercutir negativamente en el adecuado funcionamiento de la actividad empresarial.

En el Reglamento se describen los principios de gestión precisos para velar por el cumplimiento normativo en la Sociedad, y se definen la estructura y funcionamiento del responsable de cumplimiento normativo, a la vez que sistematiza los controles existentes, con el objetivo de prevenir y mitigar el riesgo de incumplimiento en la operativa llevada a cabo por la Sociedad.

La Sociedad ha nombrado como *Compliance Officer* a Dª. María del Mar Nombela Martínez, que será la responsable del adecuado seguimiento, actualización y puesta en conocimiento de todo el personal que se encuentre sujeto al Reglamento.

### 2.3 Capacidades, formación del personal y evaluación del personal

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que cuenta con personal con capacidades necesarias para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con experiencia en el sector con el fin de lograr un resultado óptimo en sus funciones.

En este sentido cabe destacar que los perfiles de los principales responsables del control y supervisión de la información financiera incluyen las siguientes:

- Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (valoración, análisis de inversiones, contable y financiera, técnica y de promoción).

- Experiencia en Dirección Financiera.

- Experiencia en auditoría y finanzas.

- Experiencia en materia contable, del régimen SOCIMI y control interno.

De cara a cubrir puestos vacantes, la Sociedad podrá recurrir a contratar los servicios de una compañía experta en materia de selección de personal, que realice la búsqueda y filtre en un primer paso a los candidatos. Posteriormente, los candidatos serán entrevistados por el departamento de la Sociedad que vaya a realizar la contratación a fin de asegurar que la persona cumple con el perfil necesario para cubrir el puesto. No obstante lo anterior, la contratación podrá ser realizada internamente sin necesidad de que se tenga que contar con los servicios de una empresa de selección de personal.

Toda nueva contratación en la Sociedad será comunicada a los miembros del Consejo de Administración los cuales podrán asesorar y opinar al respecto.

Asimismo, es importante destacar que la Sociedad tiene como objetivo desarrollar una evaluación del desempeño del personal, con el fin de que reciban un *feedback* sobre su rendimiento que les permita mejorar en caso de que sea necesario.

## 3. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

La Sociedad conoce su responsabilidad en el desarrollo de los procesos y en el cumplimiento de los controles para asegurar el adecuado registro de la información financiera, constando con un sistema de máxima calidad, fiabilidad y consistencia que asegura su compromiso en mantener planes de mejora continua.

El Sistema de Control Interno de la Sociedad está constituido por varios componentes, entre los que destacan los siguientes, los cuales son desarrollados a lo largo del presente documento:

- Entorno de control.
- Evaluación de riesgos.
- Actividades de control.
- Información y comunicación.
- Actividades de supervisión y monitorización.

En este sentido, los mecanismos de control instaurados por la Sociedad se han definido teniendo en cuenta:

- La importancia de la legitimidad de la información a partir de la cual se elabora la información financiera.
- La elección de los responsables que sean origen o destino de dicha información.
- La distribución adecuada de las tareas en las diferentes áreas.
- El alcance de dicha distribución, tanto al personal de la Sociedad como al de las empresas que, en su caso, en un futuro realicen los servicios subcontratados.
- La adecuada periodicidad en la transmisión de la información.
- La correcta revisión de los sistemas de información que intervienen en el proceso de elaboración y emisión de la información financiera.

De esta forma, se han desarrollado de manera clara los procesos que impactan en la elaboración de la información financiera o en la revisión de las actividades del área de gestión y contable realizados por terceros.

## 4. EVALUACIÓN DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiendo como éstos aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y en la estrategia aprobada.

Conforme a lo anterior, se ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que se consideran más relevantes por la posibilidad de que afecten a la fiabilidad de la información financiera.

En relación con dicho proceso, se han considerado como punto de partida los objetivos de la Sociedad, tanto estratégicos, como operativos, financieros y de cumplimiento, y se han analizado aquellos factores internos y externos que pueden tener un impacto negativo en la misma, sus objetivos y su modelo de negocio, teniendo en cuenta cuál es la tolerancia al riesgo asumible.

Como resultado del proceso, destacan los siguientes riesgos entre los más relevantes para la Sociedad:

- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.

- Riesgos asociados al sector inmobiliario: ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en relación con la obtención de fondos que perjudiquen el crecimiento esperado de la Sociedad.

- Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones inflacionarias o incremento de los niveles de desempleo.

- Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento esperado de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.

- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.

- Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación con la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda.

Adicionalmente, de forma periódica se lleva a cabo una evaluación de riesgos específicos de la información financiera, es decir, de aquellos factores que pueden derivar en un deterioro de la fiabilidad de dicha información.

El proceso de evaluación de riesgos de la información financiera parte del análisis de los estados financieros, identificando aquellas partidas que son más susceptibles de contener errores materiales, bien por su importe o por su naturaleza. Así, se han considerado los siguientes criterios de riesgo:

- Criterios cuantitativos de riesgo.

- Criterios cualitativos.

Como resultado de dicho proceso, la Sociedad considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad de la información financiera:

- El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.

- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.

- Pagos y tratamiento de gastos.

- Impagos y gestión de la morosidad.

- Fraude. Entendido éste como errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

A continuación, se explican cada uno de estos aspectos de riesgo y su impacto potencial en los estados financieros de la Sociedad:

**a) Reconocimiento de ingresos**

Los contratos de alquiler pueden ser de distinta naturaleza, así como contener cláusulas específicas que deban ser consideradas individualmente a la hora de contabilizar los ingresos por arrendamientos. En este sentido cabe destacar que por la tipología de activos propiedad de la Sociedad la mayor parte de los contratos son de los denominados de renta normalizada, en el sentido de que la renta nominal es coincidente con la real, no existiendo por lo general incentivos a los arrendamientos que puedan generar la aplicación de criterios contables específicos.

**b) Registro y valoración de los activos**

En el proceso de adquisición de cada uno de los activos propiedad de la Sociedad se deben identificar cláusulas que conlleven un tratamiento específico en el registro contable de la propiedad adquirida. Entre éstas cabe destacar la identificación de los elementos susceptibles de ser activados como mayor coste de adquisición, así como la fijación de las vidas útiles de los elementos adquiridos, que son analizados minuciosamente.

La valoración de las inversiones inmobiliarias se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos. Todo ejercicio de valoración conlleva un factor importante de incertidumbre. De cara a minimizar este riesgo, la Sociedad podrá encargar la valoración de los inmuebles de su propiedad, o actualizaciones de valor a un experto externo independiente de reconocido prestigio, cuando lo considere pertinente. Las valoraciones e hipótesis utilizadas por los expertos independientes son posteriormente revisadas por personal de la Sociedad con alta cualificación en el ámbito de la valoración.

**c) Pagos y tratamiento de gastos**

Otro de los aspectos de riesgo de la información financiera es la gestión de inversiones y pagos, así como los pagos que se realizan, siendo importante un correcto flujo de aprobación de los mismos. Asimismo, su contabilización, distinguiendo entre inversión y gasto debe ser adecuadamente monitorizada para evitar errores contables.

De cara a monitorizar este último aspecto, se definen políticas de capitalización y gastos de cara a asegurar su correcto registro contable, el cual resulta monitorizado de manera trimestral con especial énfasis en los cierres de cada semestre de cara a la elaboración de los estados financieros que deben reportarse al Mercado y en los cierres anuales para la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad.

En relación con el control de pagos, la Sociedad tiene establecido un procedimiento de cara a cubrir los dos siguientes aspectos:

- Aseguramiento de que los pagos realizados están soportados por facturas visadas y que no se producen desviaciones respecto a los presupuestos. En este sentido cabe destacar que existe una adecuada segregación de funciones al objeto de evitar posibles situaciones de fraude.

- La Sociedad tiene establecido un mecanismo de aprobación de pagos en el que existe una adecuada segregación de funciones de tal manera que la persona encargada de introducir los pagos en el sistema no goza de derechos para la aprobación de los mismos.

- Igualmente, está establecido un mecanismo de aprobación de pagos

**d) Impagos y gestión de la morosidad**

Uno de los principales riesgos operativos a los que se enfrenta una sociedad inmobiliaria es el de morosidad. En este sentido la Sociedad tiene establecidos determinados mecanismos conducentes a su minimización los cuales pueden ser resumidos en las siguientes dos fases:

a. Proceso de aceptación. Ante la recepción de cualquier oferta se realiza un proceso de *Scoring* consistente en evaluar la solvencia del inquilino mediante el examen de la documentación financiera del mismo. En caso de no ser satisfactorio el análisis de la información financiera facilitada, se solicitarán garantías adicionales destinadas a asegurar el riesgo de impago.

b. Proceso de gestión de la morosidad. En este sentido está establecido un sistema de comunicaciones, de tal manera que si el retraso en el cobro de una mensualidad se realiza una gestión de telefónica de cara a apercibir de la falta de pago y preguntar por la razones para el retraso; en el caso de dos meses, se procede al envío de un correo electrónico reclamando el pago de manera amistosa; mientras que en el caso de que el impago llegue a cuatro meses se procede a enviar un burofax apercibiéndo del inicio de las acciones judiciales pertinentes para el inicio del proceso de desahucio.

   A tal efecto, la Sociedad tiene contratado un despacho de abogados encargado de iniciar todas las acciones judiciales y procesales de cara a proceder en el menor plazo posible a la ejecución de las garantías o en última instancia el desalojo del inmueble.

Adicionalmente con una periodicidad, al menos, trimestral se realiza un seguimiento del estado de la morosidad de cara a adoptar las acciones necesarias.

**e) Fraude**

Por último, debe considerarse el riesgo de fraude en la información financiera, es decir, el hecho de que los estados financieros puedan no reflejar fielmente la situación financiera, del patrimonio y de los flujos de efectivo. En este sentido cabe destacar que además de la auditoría las cuentas anuales individuales de la Sociedad se formulan y revisan internamente estados financieros intermedios todos los semestres.

## 5. ACTIVIDADES DE CONTROL

La Sociedad entiende por control, toda actividad llevada a cabo para asegurar el seguimiento de las instrucciones de la dirección con el fin de mitigar los riesgos que suponen un impacto significativo en los objetivos o que puedan llevar a fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

A continuación, se describen las principales actividades de control interno que se llevan a cabo en relación con la información financiera.

### 5.1 Análisis

Análisis de las diferentes oportunidades de inversión y evaluación, entre otros, de las operaciones que son susceptibles de encajar con la estrategia de la Sociedad.

### 5.2 Planificación y Presupuestos / Budgets

Anualmente, antes de finalizar el ejercicio, se elabora un presupuesto anual del ejercicio siguiente.

A lo largo del año, y con una periodicidad trimestral, se realiza un seguimiento del mismo, comparando el presupuesto con los resultados obtenidos a fin de identificar desviaciones con respecto a los objetivos establecidos.

### 5.3 Registro de Ingresos y cuentas a cobrar

Gestión de los contratos con los inquilinos y seguimiento del cumplimiento de las condiciones acordadas, control del estado de mantenimiento de los edificios, dirección de las negociaciones pertinentes y revisiones de rentas, entre otros.

### 5.4 Registro y valoración de los activos

En relación con el registro de los activos adquiridos cabe mencionar que se desarrollan políticas de capitalización de costes.

Con respecto a la valoración de las inversiones inmobiliarias, se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para activos arrendados o en base al método de comparables en el caso de inmuebles no arrendados.

En este sentido, se registran los deterioros en base al valor razonable de los activos obtenidos de los informes de valoración recibidos y validados de manera individualizada a efectos de los estados financieros preparados de conformidad con el PGC (tanto semestrales como anuales).

### 5.5 Proceso de cierre y reporting

La Sociedad tiene subcontratadas las gestiones contables, laborales, fiscales y jurídicas con proveedores externos de reconocido prestigio, tal como JOYMAR PLUS, S.L. y RIVERO GUSTAFSON ABOGADOS, S.L., respectivamente.

La contabilidad se gestiona internamente mediante un sistema operativo contable (A3), programa de reconocido prestigio y especializado para empresas inmobiliarias que permite el seguimiento y monitorización individualizada, desde un punto de vista de gestión, contable y financiero de todos los flujos generados por los activos de la Sociedad.

La elaboración de los estados financieros (ya sean intermedios o anuales) es realizada directamente por JOYMAR PLUS, S.L. (cuyos profesionales cuentan con un amplio y dilatado conocimiento en áreas técnico-contable) y por los auditores externos de la Sociedad, al objeto de asegurar los mayores estándares de calidad de los mismos. Los mismos serán supervisados por la Sociedad.

## 6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN

Tal y como se ha venido comentando a lo largo del presente documento, la Sociedad realiza cierres trimestrales, elabora estados financieros intermedios preparados de acuerdo con el PGC, los cuales son formulados por el Consejo de Administración. Asimismo además somete, de conformidad con lo previsto en la legislación mercantil, sus cuentas anuales a auditoría.

Cabe destacar que la totalidad de estados financieros elaborados por la Sociedad (anuales y semestrales) son revisados y formulados por el Consejo de Administración, poniéndose a disposición de los accionistas de la misma para su revisión y, en su caso, aprobación (en el caso de las cuentas anuales). Junto con cada comunicación realizada a los accionistas en relación con los estados financieros aprobados, también se les informa sobre los principales hechos acaecidos en el ejercicio o período, las principales adquisiciones realizadas y se les facilita una breve explicación sobre la evolución de la Sociedad.

El marco normativo de información financiera adoptada por la Sociedad en relación a las cuentas anuales consolidadas y los estados financieros intermedios consolidados y las normas de registro y valoración establecidas en el Plan General Contable y demás legislación que le sea aplicable.

La Sociedad, publicará los estados financieros anuales auditados y los semestrales sometidos a revisión limitada, de acuerdo con la normativa del Mercado que le es de aplicación.

## 7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

Como se ha mencionado anteriormente en el apartado de Actividades de Control, se realiza un seguimiento de cara conocer la evolución de los principales indicadores de rendimiento de la Sociedad desde un punto de vista técnico, comercial, de gestión, de inversión y financiero que permite tomar decisiones de una manera extremadamente ágil de cara a llevar a cabo una gestión eficiente de la cartera de activos y de las posibilidades de inversión.

Esta revisión permite tener un conocimiento continúo de los principales eventos que se van produciendo en la Sociedad con el fin de asegurar que la información financiera que se refleja en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada de manera regular y con los resultados de la Sociedad, a la vez que refleja de manera adecuada la situación actual recogida en la página web y la reportada al mercado. De cara a facilitar esta labor, la totalidad de información financiera formulada por el Consejo de Administración es preparada en español.

En lo que a la transmisión de información se refiere, se lleva a cabo de manera fluida, regular y homogénea gracias al constante contacto con el Asesor Registrado, lo que permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado sea consistente y cumpla con los estándares requeridos por la normativa del Mercado.