



AP67 SOCIMI, S.A.

**Informe de auditoría,
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2022
e Informe de Gestión del ejercicio 2022**



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 2022, 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 2022, 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.

AUREN AUDITORES SP, S.L.P., inscrita en el R.M. de Madrid, Tomo 33.829, Sección 8, Folio 89 Hoja M-508799, Inscripción 1 C.I.F. B-07352357 Avda. General Perón 38 - 28020 Madrid.

Member of



Avda. General Perón 38, 28020 Madrid
Tel. +34 912 037 400
www.auren.com

AUDITORÍA Y ASSURANCE



AP67 SOCIMI, S.A.

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 93,3% 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.

Member of



Alliance of
independent firms



AP67 SOCIMI, S.A.

- 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 2022, 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 2022 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.

Member of



Alliance of
independent firms



AP67 SOCIMI, S.A.

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.

Member of



Alliance of
independent firms



AP67 SOCIMI, S.A.

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

AUDITORES
Instituto de Censores Jurados
de Cuentas de España

AUREN AUDITORES SP,
S.L.P.

Núm. D012300226

96,00 EUR

Patricia Blázquez Sevillano
Inscrita en el ROAC Nº 22273

SELLO CORPORATIVO

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

28 de abril de 2023

Member of



Alliance of
independent firms

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

AP67 SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales del Ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALiDe (<http://valide.redsara.es>)
Firma válida.

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

AP67 SOCIMI, S.A

BALANCE DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

Uds.: Euro

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2022	31/12/2021
A) ACTIVO NO CORRIENTE		53.649.470,78	48.406.219,77
II. Inmovilizado material	5	131.280,03	134.427,29
1. Terrenos y construcciones		126.487,44	128.243,72
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		4.792,59	6.183,57
III. Inversiones inmobiliarias	6	52.539.307,71	46.426.119,48
1. Terrenos		25.843.526,46	26.939.177,22
2. Construcciones		22.613.770,71	12.375.397,36
3. Inversiones inmobiliarias en curso		3.390.206,78	6.733.207,16
4. Instalaciones técnicas y mobiliario		691.803,76	378.337,74
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		677.834,05	1.605.400,00
1. Instrumentos de patrimonio	8.1	632.295,49	1.133.200,00
2. Créditos a empresas	8.1 y 12	45.538,56	472.200,00
V. Inversiones financieras a largo plazo	8.1	301.048,99	240.273,00
4. Derivados		31.093,99	0,00
5. Otros activos financieros		269.955,00	240.273,00
B) ACTIVO CORRIENTE		2.633.638,37	3.035.388,96
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		601.456,04	915.183,51
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8.1	594.233,74	31.239,22
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	8.1	594.233,74	31.239,22
3. Deudores varios	8.1	5.333,68	4.128,68
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	9	1.888,62	879.815,61
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8.1 y 12	1.503.619,95	1.410.048,22
2. Créditos a empresas		1.503.619,95	1.410.048,22
V. Inversiones financieras a corto plazo	8.1	10.000,00	10.000,00
1. Instrumentos de patrimonio		10.000,00	10.000,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.1	518.562,38	700.157,23
1. Tesorería		518.562,38	700.157,23
TOTAL ACTIVO (A + B)		56.283.109,15	51.441.608,73

Las notas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

AP67 SOCIMI, S.A

BALANCE DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

Uds.: Euro			
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2022	31/12/2021
A) PATRIMONIO NETO		17.879.740,14	17.922.784,10
A-1) Fondos propios		17.879.740,14	17.922.784,10
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	222.972,36	181.184,71
1. Legal y estatutarias		223.705,13	181.917,48
2. Otras reservas		(732,77)	(732,77)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	8.4	(3.472.314,58)	(2.730.241,13)
VII. Resultado del ejercicio	3	1.075.118,36	417.876,52
B) PASIVO NO CORRIENTE		32.545.409,58	29.074.749,62
II. Deudas a largo plazo	8.2	30.588.515,97	26.980.800,15
2. Deudas con entidades de crédito		29.829.496,11	25.739.149,53
4. Derivados		0,00	63.554,70
5. Otros pasivos financieros		759.019,86	1.178.095,92
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8.2 y 12	1.956.893,61	2.093.949,47
C) PASIVO CORRIENTE		5.857.959,43	4.444.075,01
II. Provisiones a corto plazo	6 y 11	208.946,07	144.213,29
2. Otras provisiones		208.946,07	144.213,29
III. Deudas a corto plazo	8.2	3.993.181,57	2.415.699,69
2. Deudas con entidades de crédito		3.493.181,58	2.270.479,30
5. Otros pasivos financieros		499.999,99	145.220,39
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8.2 y 12	154.241,58	183.642,78
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.501.590,21	1.700.519,25
3. Acreedores varios	8.2	1.137.134,16	1.686.847,01
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		86,66	0,00
5. Pasivos por impuesto corriente		85.376,19	0,00
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	9	222.580,13	9.742,04
7. Anticipos de clientes		56.413,07	3.930,20
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		56.283.109,15	51.441.608,73

Las notas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

AP67 SOCIMI, S.A

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

Uds.: Euro

	NOTAS DE LA MEMORIA	(Debe) Haber	
		2022	2021
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	10	2.934.556,83	2.631.604,34
b) Prestaciones de servicios		2.934.556,83	2.631.604,34
4. Aprovisionamientos		0,00	(6.500,06)
c) Trabajos realizados por otras empresas		0,00	(6.500,06)
6. Gastos de personal		(233.104,85)	(100.554,24)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(206.170,70)	(76.966,34)
b) Cargas sociales	10	(26.934,15)	(23.587,90)
7. Otros gastos de explotación		(954.679,49)	(589.329,75)
a) Servicios exteriores		(430.359,01)	(322.886,03)
b) Tributos		(524.320,48)	(250.575,92)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		0,00	(15.867,80)
8. Amortización del inmovilizado	5 y 6	(409.711,36)	(362.507,02)
10. Excesos de provisiones		144.213,29	0,00
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		339.622,53	(206,89)
b) Resultados por enajenaciones y otras	6	339.622,53	(206,89)
13. Otros resultados		391.269,41	5.613,33
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		2.212.166,36	1.578.119,71
14. Ingresos financieros		812,97	17.076,48
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		812,97	17.076,48
b 2) De terceros		812,97	17.076,48
15. Gastos financieros		(745.218,05)	(597.604,76)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	12	(22.610,82)	(18.700,05)
b) Por deudas con terceros	10	(722.607,23)	(578.904,71)
16. Variación de valor razonable en instrumentos financiero		94.648,69	0,00
a) Cartera de negociación y otros	8.3	94.648,69	0,00
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(401.795,50)	(579.604,91)
a) Deterioros y pérdidas	12	(769.500,00)	(579.604,91)
b) Resultados por enajenaciones y otras		367.704,50	0,00
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)		(1.051.551,89)	(1.160.133,19)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		1.160.614,47	417.986,52
20. Impuestos sobre beneficios		(85.496,11)	(110,00)
A.4) RESULTADO DEL EJERC. PROCED. DE OPERAC. CONTINUADAS (A.3+20)		1.075.118,36	417.876,52
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)	3	1.075.118,36	417.876,52

Las notas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

AP67 SOCIMI, S.A

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

Uds.: Euro

	NOTAS DE LA MEMORIA	2022	2021
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	1.075.118,36	417.876,52
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	1.075.118,36	417.876,52

Las notas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

AP67 SOCIMI, S.A

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

Uds.: Euro

	Capital	Prima de	Reservas	(Acciones y	Resultados de	Resultado del	Dividendos	TOTAL
	Escriturado	emisión		participaciones	ejercicios	ejercicio		
A. 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
B. 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	0,0
C. 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
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022	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
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.075.118,36	0,00	1.075.118,36
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	(742.073,45)	0,00	0,00	(376.088,87)	(1.118.162,32)
4. (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(376.088,87)	(376.088,87)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	0,00	0,00	0,00	(742.073,45)	0,00	0,00	0,00	(742.073,45)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	41.787,65	0,00	0,00	(417.876,52)	376.088,87	(0,00)
1. Distribución del resultado	0,00	0,00	41.787,65	0,00	0,00	(417.876,52)	376.088,87	(0,00)
E. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022	7.497.353,00	12.556.611,00	222.972,36	(3.472.314,58)	0,00	1.075.118,36	0,00	17.879.740,14

Las notas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

AP67 SOCIMI, S.A
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

Uds: Euros			
	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2022	31/12/2021
A) Flujos de Efectivo de las Actividades de Explotación			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		1.160.614,47	417.986,52
2. Ajustes al resultado.		1.186.373,50	1.538.616,59
a) Amortización del inmovilizado (+)	5 y 6	409.711,36	362.507,02
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	6 y 8.1	769.500,00	595.472,71
c) Variación de provisiones (+/-)	11	(144.213,29)	0,00
e) Resultado por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	6	(339.622,53)	206,89
f) Resultado por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)	8.1	(367.704,50)	0,00
g) Ingresos financieros (-)		(812,97)	(17.076,48)
h) Gastos financieros (+)		745.218,05	597.604,76
j) Variación del valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	8.3	(94.648,69)	0,00
k) Otros ingresos y gastos (+/-)	11	208.946,07	(98,31)
3. Cambios en el capital corriente		77.842,01	3.893.707,52
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(564.199,52)	3.000.104,77
c) Otros activos corrientes (+/-)		875.224,80	384.955,49
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(549.712,85)	427.519,43
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		265.287,64	(153.953,35)
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		51.241,94	235.081,18
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(711.658,47)	(366.891,32)
a) Pagos de intereses (-)		(735.509,85)	(592.689,02)
c) Cobros de intereses (+)		21.149,13	227.067,74
d) Cobros / (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		2.702,25	(1.270,04)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4)		1.713.171,51	5.483.419,31
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
6. Pagos por inversiones (-)		(9.182.115,91)	(9.868.620,52)
a) Empresas del grupo y asociadas.	12	(703.538,56)	(3.159.004,00)
c) Inmovilizado material.	5	0,00	(0,00)
d) Inversiones inmobiliarias.	6	(8.478.577,35)	(6.699.616,52)
e) Otros activos financieros.		0,00	(10.000,00)
7. Cobros por desinversiones (+)		3.413.848,67	1.337.048,56
a) Empresas del grupo y asociadas.	12	1.115.401,12	1.334.548,56
d) Inversiones inmobiliarias.	6	2.298.447,55	2.500,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(5.768.267,24)	(8.531.571,96)
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación.			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		(742.073,45)	323.995,04
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	8.4	(742.073,45)	(60.832,41)
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	8.4	0,00	384.827,45
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		4.991.663,22	3.541.784,63
a) Emisión.		6.982.586,52	4.797.879,58
2. Deudas con entidades de crédito (+).	8.2	6.982.586,52	4.797.879,58
b) Devolución y amortización de		(1.990.923,30)	(1.256.094,95)
2. Deudas con entidades de crédito (-).	8.2	(1.669.537,66)	(732.412,44)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).	12	(176.165,26)	(292.682,51)
5. Otras deudas (-).		(145.220,38)	(231.000,00)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		(376.088,89)	(406.883,30)
a) Dividendos (-)	3	(376.088,89)	(406.883,30)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9 +/-10 +/-11)		3.873.500,88	3.458.896,37
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)		(181.594,85)	410.743,72
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		700.157,23	289.413,51
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		518.562,38	700.157,23

Las notas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

AP67 SOCIMI, S.A.

Memoria del Ejercicio Anual terminado el 31 de diciembre de 2022 (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 inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido o norma que le sustituya en el futuro.

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

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

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

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

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

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

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

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 2022 y 2021 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 2022 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.

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

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 2021 fueron formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad y aprobadas por la Junta General de 30 de junio de 2022.

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:

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

- 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 2022. 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 2022.

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 periodo 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.

Al 31 de diciembre de 2022 el fondo de maniobra de la Sociedad es negativo por importe de 3.224.321,06 euros (1.408.686,05 euros de fondo de maniobra positivo al 31 de diciembre de 2021) lo que puede generar dudas acerca de la capacidad de la sociedad para hacer frente a sus obligaciones a corto plazo. Sin embargo, los resultados de explotación son positivos y se espera que los mismos continúen aumentando, teniendo en cuenta que la Sociedad está finalizando obras en curso y va a comenzar a poner estos activos en arrendamiento. Adicionalmente, la Sociedad tiene posibilidad de seguir obteniendo financiación bancaria adicional para el desarrollo y finalización de los proyectos que ya se tienen en curso y poder invertir también en nuevos activos inmobiliarios y en última instancia, cuenta con el apoyo financiero de los accionistas.

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

4. Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, 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 2022, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2022 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2021.

5. Agrupación de partidas

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

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

6. Elementos recogidos en varias partidas

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

Préstamo con entidades de crédito	31/12/22	31/12/21
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	29.829.496,11	25.739.149,53
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	3.493.181,58	2.270.479,30
Total	33.322.677,69	28.009.628,83

Crédito a empresas del grupo y asociadas	31/12/22	31/12/21
Crédito a empresas del grupo y asociadas a largo plazo	45.538,56	472.200,00
Crédito a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	1.503.619,95	1.410.048,22
Total	1.549.158,51	1.882.248,22

Préstamos con empresas del grupo y asociadas	31/12/22	31/12/21
Deudas con empresas del grupo y asociadas a LP	1.956.893,61	2.093.949,47
Deudas con empresas del grupo y asociadas a CP	154.241,58	183.642,78
Total	2.111.135,19	2.277.592,25

Deudas por ITP registrados bajo el epígrafe de "Otros pasivos financieros"	31/12/22	31/12/21
Deudas con DGT de la Comunidad de Madrid por ITP a l/p	0,00	0,00
Deudas con DGT de la Comunidad de Madrid por ITP a c/p	0,00	145.220,38
Total	0,00	145.220,38

7. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022 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 2021.

8. Corrección de errores

Durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022 al que corresponden las presentes cuentas anuales no ha sido necesario corregir ningún error procedente de ejercicios anteriores ni del propio ejercicio.

9. Importancia Relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2022.

NOTA 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

Durante el ejercicio 2022 se ha obtenido un resultado contable positivo después de impuestos, de 1.075.118,36 euros (417.876,52 euros de beneficio al cierre el ejercicio anterior), siendo la propuesta de distribución del resultado formulada por el órgano de Administración de la Sociedad la siguiente:

Base de reparto	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	1.075.118,36	417.876,52
Total	1.075.118,36	417.876,52

Distribución	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
Reserva Legal	107.511,84	41.787,65
A dividendo	967.606,52	376.088,87
Total distribuido	1.075.118,36	417.876,52

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.

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

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.

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

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.

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

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).

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

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.

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

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 cumplieran 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 valor razonable

Los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas del valor razonable se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o pasivo cubierto que sea atribuible al riesgo cubierto.

Cuando la partida cubierta es un compromiso en firme no reconocido o un componente de este, el cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta con posterioridad a su designación se reconoce como un activo o un pasivo, y la ganancia o pérdida correspondiente se refleja en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las modificaciones en el importe en libros de las partidas cubiertas que se valoran a coste amortizado implican la corrección, bien desde el momento de la modificación, o posteriormente desde que cesa la contabilidad de coberturas, del tipo de interés efectivo del instrumento.

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.

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

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 traspaasa 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.

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

Provisiones y contingencias

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

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

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

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

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

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

Transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

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

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

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

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.

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

Coste:

Elemento	Saldo a 31/12/20	Altas	Saldo a 31/12/21	Altas	Saldo a 31/12/22
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 31/12/20	Dotación del ejercicio	Saldo a 31/12/21	Dotación del ejercicio	Saldo a 31/12/22
Amtz. de construcciones	(5.180,08)	(1.756,28)	(6.936,36)	(1.756,28)	(8.692,64)
Amtz. de maquinaria	(1.946,10)	(593,42)	(2.539,52)	(593,42)	(3.132,94)
Amtz. de otras instalaciones	(1.606,46)	(376,33)	(1.982,79)	(376,33)	(2.359,12)
Amtz. de mobiliario	(248,39)	(421,46)	(669,85)	(421,23)	(1.091,08)
Amtz. de equipos para proc. inf.	(16.514,25)	0,00	(16.514,25)	0,00	(16.514,25)
Total amortización	(25.495,28)	(3.147,49)	(28.642,77)	(3.147,26)	(31.790,03)

Pérdidas por deterioro:

Elemento	Saldo a 31/12/20	Reversión	Saldo a 31/12/21	Reversión	Saldo a 31/12/22
Det. de valor de construcciones	(8.968,64)	0,00	(8.968,64)	0,00	(8.968,64)
Total pérdidas por deterioro	(8.968,64)	0,00	(8.968,64)	0,00	(8.968,64)

Valor neto contable:

Elemento	Saldo a 31/12/21	Saldo a 31/12/22
Terrenos y bienes naturales	56.335,00	56.335,00
Construcciones	71.908,72	70.152,44
Maquinaria	1.878,96	1.285,54
Otras instalaciones	759,88	383,55
Mobiliario	3.544,73	3.123,50
Total Valor Neto	134.427,29	131.280,03

Los elementos totalmente amortizados y que siguen en uso ascienden a 17.375,27 euros a 31 de diciembre de 2022 (mismo importe al cierre del ejercicio anterior):

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

Elemento	Saldo a 31/12/21	Saldo a 31/12/22
Otras instalaciones	861,02	861,02
Equipos para procesos de información	16.514,25	16.514,25
Total coste	17.375,27	17.375,27

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

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

A 31 de diciembre de 2022 no se han contraído compromisos en firme para la compra, así como para la venta de inmovilizado.

NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 1ª planta
28036 – MADRID

Coste:

Elemento	Saldo a 31/12/2020	Otras altas	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo a 31/12/2021	Otras altas	Total altas	Bajas	Trasposos	Saldo a 31/12/2022
Inversiones en terrenos y bienes naturales	26.793.429,23	147.342,63	147.342,63	(1.594,64)	0,00	26.939.177,22	40.174,63	40.174,63	(1.135.825,39)	0,00	25.843.526,46
Inversiones en construcciones	12.057.396,68	17.546,97	17.546,97	(1.447,40)	1.725.478,58	13.798.974,83	0,00	0,00	(822.999,63)	11.383.747,22	24.359.722,42
Inversiones inmobiliarias en curso	2.035.075,97	6.423.609,77	6.423.609,77	0,00	(1.725.478,58)	6.733.207,16	8.040.746,84	8.040.746,84	0,00	(11.383.747,22)	3.390.206,78
Instalaciones técnicas y mobiliario	545.273,04	111.117,15	111.117,15	0,00	0,00	656.390,19	397.655,88	397.655,88	0,00	0,00	1.054.046,07
Total coste	41.431.174,92	6.699.616,52	6.699.616,52	(3.042,04)	0,00	48.127.749,40	8.478.577,35	8.478.577,35	(1.958.825,02)	0,00	54.647.501,73

Amortización:

Elemento	Saldo a 31/12/2020	Dotación del ejercicio	Bajas	Saldo a 31/12/2021	Dotación del ejercicio	Saldo a 31/12/2022
Amz Ac de construcciones	(1.127.601,79)	(296.413,59)	437,91	(1.423.577,47)	(322.374,24)	(1.745.951,71)
Amz Ac de instalaciones técnicas y mobiliario	(215.106,51)	(62.945,94)	0,00	(278.052,45)	(84.189,86)	(362.242,31)
Total amortización acumulada	(1.342.708,30)	(359.359,53)	437,91	(1.701.629,92)	(406.564,10)	(2.108.194,02)

Valor neto contable:

Elemento	Saldo a 31/12/2021	Saldo a 31/12/2022
Inversiones en terrenos y bienes naturales	26.939.177,22	25.843.526,46
Inversiones en construcciones	12.375.397,36	22.613.770,71
Inversiones inmobiliarias en curso	6.733.207,16	3.390.206,78
Instalaciones técnicas y mobiliario	378.337,74	691.803,76
Valor neto contable	46.426.119,48	52.539.307,71

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

Movimientos del ejercicio 2022

El aumento de las inversiones inmobiliarias del ejercicio 2022 corresponde a:

- Han finalizado las obras de construcción del edificio de viviendas y locales comerciales en la calle Tenis 2 de Leganés las cuales han ascendido a un importe de 2.667.018,40 euros.
- En el ejercicio 2022 han continuado las obras de construcción del edificio de 46 viviendas, garajes y trasteros en la C/Estación 2 de Móstoles, cuyas obras se iniciaron en junio de 2021, las cuales han finalizado en noviembre de 2022 ascendiendo el importe registrado en 2022 a 2.428.551,91 euros.
- Han continuado las obras para la rehabilitación para 24 viviendas, iniciadas las obras en agosto de 2021, en la C/ Guante 2-4 de Leganés, por un importe de 1.710.061,54 euros.
- De la parcela TC2 correspondiente al Plan Parcial 4 de Leganés "Puerta de Fuenlabrada", iniciadas las obras en 2021, durante el ejercicio 2022 han continuado para la construcción de un apartahotel, locales comerciales y un restaurante de comida rápida, dándose de alta costes por un importe de 1.235.115 euros.
- Compras de mobiliario para los inmuebles cuya construcción ha finalizado en 2022 y que se han puesto en alquiler por importe de 397.655,88 euros.
- Otros gastos activables por licencias o impuestos por importe de 40.174,63 euros.

Una vez finalizadas las obras de las inversiones inmobiliarias correspondientes a la calle Tenis 2 y Estación 2, se ha traspasado o reclasificado el saldo contabilizado como "Inversiones inmobiliarias en curso", por un importe de 11.383.747,22 euros.

Asimismo, las bajas hacen referencia a la venta de 7 viviendas del edificio residencial situado en la calle Tenis 2, y de la Parcela 7.1 TC PP3 "Puerta de Carabanchel", las cuales han generado un beneficio de 339.622,53 euros reconocidos en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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€.

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

- 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.

Durante el ejercicio 2022 y 2021 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 2022 y 2021 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 periodo de arrendamiento y la reversión. Ello supone la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual. La rentabilidad aplicada ("yield") a las distintas categorías de ingresos refleja, todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión.

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

El detalle de la vida media útil estimada para 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 2022, ni al cierre del ejercicio 2021.

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

Los elementos afectos a garantía de los préstamos descritos en la nota 8.2 al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

31/12/2022				
	Coste	Amtz	Deterioro	Valor Contable
Terreno y construcciones	46.583.861,73	(2.108.194,02)	0,00	44.475.667,71
Inversiones inmobiliarias en curso	3.390.206,78	0,00	0,00	3.390.206,78
Total	49.974.068,51	(2.108.194,02)	0,00	47.865.874,49

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

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 93,19% de su activo (el 90,08% 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:

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

	Activos Financieros a Largo Plazo		Activos Financieros a Corto Plazo	
	Créditos/Derivados/Otros		Créditos/Derivados/Otros	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Activos financieros a coste amortizado	315.493,56	712.473,00	2.103.187,37	1.445.416,12
Activos financieros con cambios en el PN	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
Derivados	31.093,99	0,00	0,00	0,00
Total	346.587,55	712.473,00	2.113.187,37	1.455.416,12

El importe de los activos financieros a largo plazo corresponde principalmente a un importe de 269.955 euros en concepto de fianzas depositadas (240.273 en 2021) y 45.538,56 a créditos a empresas del grupo (472.200 en 2021), ver Nota 11.

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

CONCEPTOS	31/12/2022	31/12/2021
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	594.233,74	31.239,22
Deudores varios	5.333,68	4.128,68
Créditos a empresas vinculadas	1.503.619,95	1.410.048,22
Total	2.103.187,37	1.445.416,12

A 31 de diciembre de 2022 en el epígrafe "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" se encontraba registrado el importe pendiente de cobro por la venta de la parcela 7.ITC del Plan Parcial 3 "Puerta de Carabanchel", por valor de 535.533,12 euros. Durante los primeros meses del ejercicio 2023 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 2022 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	599.567,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	599.567,42
Créditos a empresas del grupo	1.503.619,95	45.538,56	0,00	0,00	0,00	0,00	1.549.158,51
Derivados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.093,99	31.093,99
Otros activos financieros	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	269.955,00	279.955,00
Total	2.113.187,37	45.538,56	0,00	0,00	0,00	301.048,99	2.459.774,92

En el ejercicio 2022 se ha procedido a deteriorar la totalidad del importe pendiente del crédito que la sociedad tenía concedido a Desarrollos Urbanísticos Legasala S.L, empresa vinculada, por importe de 769.500 euros (ver Nota 11). Anteriormente, en el ejercicio 2021, la Sociedad ya dotó un deterioro por importe de 525.608 euros. 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 2021 es el siguiente:

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

	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
Total	1.455.416,12	149.000,00	149.000,00	149.000,00	0,00	265.473,00	2.167.889,12

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

- Participaciones en empresas del Grupo

Nombre y domicilio	Forma Jurídica	Actividad	Fracción de capital		Derechos de voto	
			Directo	Indirecto	Directo	Indirecto
			%	%	%	%
LISTEN 2011 Cl. Villaverde, 2 28912 - Leganés	Sociedad Limitada	7111	48%		48%	

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%. El 24 de marzo de 2022 se realizó una ampliación de capital mediante la compensación de créditos que supuso la suscripción de 131.392 nuevas participaciones. En esa misma fecha se realizó la venta del 50% de las participaciones que poseía tras la ampliación, 521.241 participaciones, de tal forma que la participación a cierre del ejercicio asciende al 47,79%. El beneficio por la venta de las participaciones ha ascendido a 367.704,50 euros y se ha reconocido en el epígrafe de "Resultados por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de Pérdidas y ganancias adjunta.

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

	Sociedad	Patrimonio Neto			Resultado ejercicio	Valor contable en la matriz	Dividendos recibidos
		Capital	Reservas	Otras partidas			
31/12/2022	LISTEN 2011 Cl. Villaverde, 2 28912 - Leganés	1.042.482,00	0,00	(19.928,47)	(5.958,39)	632.295,49	0,00
31/12/2021	LISTEN 2011 Cl. Villaverde, 2 28912 - Leganés	888.000,00	0,00	(13.031,68)	(1.685,50)	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.

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	31/12/2022	31/12/2021
Caja	610,77	2.528,80
Bancos, euros	517.951,61	697.628,43
	518.562,38	700.157,23

El efectivo y otros activos equivalentes corresponden a saldos de cuentas corrientes y de caja, dichos saldos son de libre disposición.

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

8.2 Pasivos financieros

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a largo plazo al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, clasificados por categorías son:

	Pasivos Financieros a Largo Plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados / Otros	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Pasivos financieros a coste amortizado	29.829.496,11	25.739.149,53	2.715.913,47	3.272.045,39
Derivados	-	-	-	63.554,70
Total	29.829.496,11	25.739.149,53	2.715.913,47	3.335.600,09

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a corto plazo al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, clasificados por categorías son:

	Pasivos Financieros a Corto Plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados / Otros	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Pasivos financieros a coste amortizado	3.493.181,58	2.270.479,30	1.847.875,46	2.019.640,38
Derivados	-	-	-	-
Total	3.493.181,58	2.270.479,30	1.847.875,46	2.019.640,38

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. 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:

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

Póliza				
Instrumento	Entidad financiera	Límite	Dispuesto a 31.12.2022	Disponible
Póliza de crédito	Banca Pueyo	1.000.000,00	706.523,02	293.476,98
Póliza de crédito	Banca Pueyo	500.000,00	422.014,95	77.985,05
TOTAL		1.500.000,00	1.128.537,97	371.462,03

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

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 31/12/2022	Pendiente a 31/12/2021
1.675.110,00	HIPOTECARIO	22/03/2021	22/03/2041	1,04%	1.098.778,11	1.155.583,30
6.500.000,00	HIPOTECARIO	08/07/2016	08/03/2028	1,80%	5.837.484,58	5.998.285,76
665.500,00	HIPOTECARIO	01/10/2020	01/10/2035	2,25%	656.147,15	665.500,00
2.500.000,00	HIPOTECARIO	26/01/2020	26/01/2038	2,25%	2.379.752,63	2.483.860,97
6.600.000,00	HIPOTECARIO	28/11/2019	28/11/2034	2,00%	5.775.000,00	6.047.250,00
800.000,00	ICO	04/06/2020	04/06/2025	1,77%	625.872,49	800.000,00
400.000,00	ICO	30/04/2020	03/04/2025	1,51%	312.659,24	400.000,00
3.500.000,00	HIPOTECARIO	26/02/2020	26/02/2038	1,80%	3.267.674,40	3.358.756,12
4.350.000,00	HIPOTECARIO	27/10/2020	27/10/2039	2,25%	3.964.140,00	1.709.370,00
2.700.000,00	HIPOTECARIO	23/12/2020	23/12/2035	2,25%	2.485.443,50	1.327.255,95
6.500.000,00	IMPUESTOS	07/05/2021	31/05/2036	1,01%	5.877.222,19	2.946.468,88
77.307,85	IMPUESTOS	20/10/2021	20/01/2022	1,65%	0,00	25.804,70
71.456,89	IMPUESTOS	07/11/2022	07/02/2023	0,00%	47.637,93	0,00
36.339.374,74					32.327.812,22	26.918.135,68

• **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	3.493.181,58	1.996.407,00	1.833.935,18	1.797.814,96	1.885.236,97	22.316.102,00	33.322.677,69
Otros pasivos financieros	499.999,99	759.019,86	0,00	0,00	0,00	0,00	1.259.019,85
Deudas con empresas del grupo y asociadas	154.241,58	83.956,20	84.815,91	85.684,43	86.561,84	1.615.875,23	2.111.135,19
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.137.220,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.137.220,82
Anticipos de clientes	56.413,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56.413,07
Total	5.341.057,04	2.839.383,06	1.918.751,09	1.883.499,39	1.971.798,81	23.931.977,23	37.886.466,62

El importe de otros pasivos financieros corresponde a fianzas recibidas con vencimiento en el largo plazo por un importe de 759.019,86 euros y un préstamo a otras partes vinculadas por un importe de 500.000€ con vencimiento en el 2023.

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

El detalle por vencimientos de los pasivos financieros en el ejercicio 2021 es el siguiente:

	Pasivos Financieros						Total
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	
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	4.286.189,48	3.672.480,10	2.569.941,13	2.356.915,43	2.313.819,77	18.161.593,19	33.360.939,11

• Impago e incumplimiento de las condiciones contractuales

Durante el ejercicio 2022 no se han producido impagos del principal o intereses de préstamos. Tampoco se produjeron durante el ejercicio 2021.

Durante el ejercicio 2022 no se han producido incumplimientos contractuales. Tampoco se produjeron durante el ejercicio 2021.

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 2022 el importe ha ascendido a 11.819,81 euros reflejado como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Asimismo, con fecha 31 de diciembre de 2021 se encontraba reconocido un pasivo financiero por importe de 63.554,70 euros, el cual en 2022 ha sido revertido como consecuencia de la nueva valoración del Swap a cierre del ejercicio 2022, que ha supuesto el reconocimiento de un activo financiero por importe de 31.093,99 euros y el registro de un beneficio de 94.648,69 euros.

8.4 Fondos propios

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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.

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

- 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	% Participación directa	% Participación indirecta	% Participación total
Francisco Escudero López	33,62%	2,43%	36,05%
Álvaro Rubio Garzón	41,28%	3,61%	44,89%

La sociedad tiene las siguientes reservas:

	31/12/2022	31/12/2021
Legal y estatutarias:		
- Reserva legal	223.705,13	181.917,48
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	(732,77)	(732,77)
TOTAL	222.972,36	181.184,71

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 660.721 acciones propias que suponen un 8,81 % del total de las acciones (508.654 acciones propias que suponían un 6,78% al cierre del ejercicio anterior) registradas por un total de 3.474.196,82 euros al 31 de diciembre de 2020 (2.730.241,13 euros al 31 de diciembre de 2021). El movimiento de las acciones propias en el ejercicio 2022 y 2021 es el siguiente:

	A 31 de diciembre de 2022		A 31 de diciembre de 2021	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del periodo	508.654,00	2.730.241,13	251.892,00	1.533.829,35
Aumentos/compras	152.067,00	742.073,45	324.912,00	1.527.237,79
Disminuciones	0,00	0,00	(68.150,00)	(330.826,01)
Al cierre del ejercicio	660.721,00	3.472.314,58	508.654,00	2.730.241,13

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 2022 se ha pagado el dividendo con cargo a resultado del ejercicio anterior por importe de 376.088,87 euros conforme a lo aprobado por la Junta General en su reunión de 30 de junio de 2022. Durante el ejercicio 2021 se pagó 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 (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

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

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 2022 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 2022 el importe dispuesto asciende a 33.322.677,69 euros (28.009.628,83 euros al cierre del ejercicio anterior).

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.

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

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:

	31/12/2022		31/12/2021	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	1.075.118,36		417.876,52	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Diferencias permanentes	119,92	0,00	110,00	0,00
Total	119,92	0,00	110,00	0,00
Base imponible (resultado fiscal)	1.075.238,28		417.986,52	

El detalle de las diferencias permanentes en los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

Concepto	Importe en 2022	Importe en 2021
Sanciones y recargos	119,92	110,00
Total	119,92	110,00

En el ejercicio 2022 la Sociedad ha vendido una serie de inmuebles que se consideraban afectos al régimen de SOCIMI y que no han permanecido arrendados por la Sociedad al menos tres años, tal y como establece la normativa para este tipo de Sociedades. Es por ello que se ha reconocido en el presente ejercicio un gasto por impuesto corriente de 85.496,11 euros, correspondiente al 25% de las rentas obtenidas por dichos inmuebles que van a tributar por régimen general.

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

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.

La Sociedad ha reconocido una provisión por posibles diferencias en las liquidaciones del IVA de los ejercicios 2019 a 2022, como consecuencia de la inspección que se realizó por parte de la Agencia Tributaria sobre el IVA de los ejercicios 2017 y 2018 y sobre el cual resultó un importe a pagar que fue liquidado en 2021. El importe estimado que se ha provisionado ha ascendido a 208.946,07 euros.

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	31/12/2022	31/12/2021
Hacienda Pública, deudora por IVA	124,68	875.349,42
Hacienda Pública, deudora por devolución de impuestos	1.763,94	4.466,19
Total saldos deudores	1.888,62	879.815,61
Hacienda Pública, acreedora por inspección IVA	(167.657,96)	0,01
Hacienda Pública acreedora por Impuesto de sociedades	(85.376,19)	0,00
Hacienda Pública acreedora por retenc. practicadas	(50.771,90)	(7.480,86)
Organismos seguridad social acreedores	(4.150,27)	(2.261,19)
Total saldos acreedores	(307.956,32)	(9.742,04)

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 y por ley 11/2021 de 9 de julio, incluimos en este apartado la siguiente información:

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

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

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

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

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

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

Detalle de reservas voluntarias a 31/12/2016	Importe
Pérdida por deterioro de Inversiones Financieras a LP	417.998,00
Ajustes en amortización de ejercicios anteriores	86.145,97
Deterioro de acciones de ejercicios anteriores	55.549,68
Cancelación de saldos deudores	1.000.143,31
Distribución del resultado del ejercicio 2015	(5.151,73)
Saldo inicial proveniente del ejercicio anterior	(7.196.624,72)
Total reservas voluntarias a 31/12/2016	(5.641.939,49)

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

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

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

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

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

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

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

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

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

Al cierre del ejercicio 2019 las reservas ascendían a 12.651.386,50 euros (12.556.611,00 euros de prima de emisión y 94.775,50 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.

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.

Al cierre del ejercicio 2021 las reservas ascendían a 12.738.528,48 euros (12.556.611,00 euros de prima de emisión y 181.917,48 euros de reserva legal). No existen otras reservas voluntarias.

Al cierre del ejercicio 2022 las reservas ascienden a 12.780.316,13 euros (12.556.611,00 euros de prima de emisión y 223.705,13 euros de reserva legal).

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 16.126,78 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 ejercicio 2021 se obtuvo un beneficio de 417.876,52 euros, de los cuales se distribuyó el 90% como dividendos, es decir, 376.088,87 euros, la totalidad del resultado una vez dotada la reserva legal acordada en el ejercicio. En el presente ejercicio se ha obtenido un beneficio de 1.075.118,36 euros, de los cuales se ha propuesto distribuir el 90% como dividendos, es decir, 967.606,52 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

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

No ha habido distribución de dividendos con cargo a reservas en los ejercicios 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022.

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 93,19% está invertido en bienes inmuebles destinados al arrendamiento. 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	21.323,71	-	247.766,29	LOCAL Y GARAJE ALQUILADOS
Cl. Villaverde nº 2 entrada por Cl. Getafe nº 3 en Leganes	10/12/2018	319.725,00	61.128,60	-	258.596,40	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	113.349,59	-	1.841.386,65	LOCALES Y PLAZAS GARAJE. ALQUILADOS
19 apartamentos en Cl. Charco 9 y Cl. Dor Domitila Arce Barro 4 en Leganes	22/03/2011	1.818.813,35	307.485,34	-	1.511.328,01	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO
Edificio de 49 aptos. y locales en Avda. JCI 88. Leganés	01/07/2013	3.592.818,62	690.509,71	-	2.902.308,91	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO
Edificio de 16 aptos. y locales en Avda. JCI 86. Leganes	01/12/2014	1.711.312,98	178.263,66	-	1.533.049,32	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO
Edificio de 30 aptos. en cl. Juan Muñoz, nº 35. Leganés	15/11/2017	3.619.937,34	267.561,74	-	3.352.375,60	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	357.500,20	-	10.249.602,09	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	95.210,21	-	3.134.443,83	EDIFICIO TERMINADO EN FEBRERO DE 2021
Parcela TC2 en el Plan Parcial 4 de Leganés	03/10/2018	4.300.265,81	-	-	4.300.265,81	EN CONSTRUCCIÓN (Iniciadas las obras en noviembre de 2021). El porcentaje de obra ejecutada es de un 25,41% aprox. según certificación de febrero 2023, estando prevista la finalización de las obras para el mes de febrero de 2024.
Parcela VP-7.1 en el Plan Parcial 4 de Leganés	20/05/2019	14.663.089,27	15.861,26	-	14.647.228,01	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS EN 2022. ALQUILER Y VENTA
Parcela Industrial en el Plan Parcial 10 de Móstoles	20/05/2019	286.384,63	-	-	286.384,63	NO INICIADO (previsión construcción nave industrial o bien vender el solar.)
Parcela 7.1 TC PP3 "Puerta de Carabanchel"	19/12/2019	0,00	-	-	0,00	VENDIDO EN 2022 AP67 era propietaria del 50% de la parcela (el otro 50% era propiedad de Prado Recomba, S.L.). Con fecha 12.07.22 se vendió a la Junta de Compensación "Valdehondillo".
Solar en c/ Estacion 2 de Móstoles	27/10/2020	5.175.313,04	-	-	5.175.313,04	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS EN 2022. Se ha empezado con la comercialización en alquiler, teniendo en la actualidad reservadas 36 viviendas.
Solar en c/ Guante 2-4 de Leganés	23/12/2020	3.012.476,34	-	-	3.012.476,34	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS EN 2023. Se ha comenzado ya con la comercialización en alquiler, teniendo en la actualidad una reserva.
		54.560.718,95	2.108.194,02	0,00	52.452.524,93	

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

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	55.882,72	-	-	55.882,72	SUELO. NO INICIADO.
LEGANES PP2 C/Jordi Tarres, 32	06/06/2012	30.900,06	-	-	30.900,06	SUELO. NO INICIADO.
		86.782,78	0,00	0,00	86.782,78	

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 2022 y a 31 de diciembre de 2021 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 2022	Ejercicio 2021
Juan Carlos 1, 88	649.783,52	613.624,03
Juan Carlos 1, 86	258.764,43	214.836,26
Charco, 9	239.191,84	242.510,56
Juan Muñoz, 35 y Ordoñez, 26	408.031,09	389.795,80
Villaverde 2	78.028,84	73.961,04
Fuente Honda 88	822.181,29	707.461,98
Juan Muñoz 48	254.529,99	178.413,82
Tenis 2	84.951,89	0,00
Otros ingresos	139.093,94	211.000,85
Total	2.934.556,83	2.631.604,34

El desglose de las cargas sociales contabilizadas como gasto durante el periodo terminado 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Saldo a 31/12/22	Saldo a 31/12/2021
Seguridad Social a cargo de la empresa	25.869,13	23.512,45
Otros gastos sociales	1.065,02	75,45
Total cargas sociales	26.934,15	23.587,90

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

Porcentaje de rentas proveniente de su objeto social

El resultado del ejercicio ha ascendido a 1.075.118,36 euros. El importe total de las rentas netas que procede de su objeto social principal es de 1.00.545,31 euros, lo que supone el 93,1% del resultado.

En el ejercicio 2022 se han obtenido rentas netas por la venta de 7 viviendas del edificio residencial situado en la calle Tenis 2, y de la Parcela 7.1 TC PP3 "Puerta de Carabanchel", 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.

En el ejercicio 2021 no se obtuvieron ingresos por la venta de inmuebles.

NOTA 11. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Provisiones a corto plazo

Dentro de las provisiones a corto plazo del balance la Sociedad ha reconocido una provisión por posibles diferencias en las liquidaciones del IVA de los ejercicios 2019 a 2022, como consecuencia de la inspección que se realizó por parte de la Agencia Tributaria sobre el IVA de los ejercicios 2017 y 2018 y sobre el cual resultó un importe a pagar que fue liquidado en 2021. El importe estimado que se ha provisionado ha ascendido a 208.946,07 euros.

En el ejercicio 2022 se han aplicado los 144.213,29€ que se encontraban provisionados pendientes de aplicar que la Sociedad había decidido mantener en vistas a posibles reparaciones en 2021 por el edificio de Fuente Honda, ya que no se van a realizar más reparaciones al encontrarse finalizado.

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.

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 presentó 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

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

calendario, la Sociedad 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 pagaron 251.000 euros, quedando un importe pendiente de pago a 31 de diciembre de 2021 de 145.220,38€, el cual se ha pagado en el ejercicio 2022.

En el ejercicio 2022 se ha recibido notificación por parte de la Oficina Técnica de la Inspección de los Tributos de la Comunidad de Madrid por la que se anula la liquidación practicada, así como la sanción impuesta, y se propone la devolución de las cantidades ingresadas hasta ese momento a través del aplazamiento y fraccionamiento de pago solicitado, con adición de los intereses de demora devengados. Este ingreso ha sido efectivamente devuelto en julio de 2022. Esto ha supuesto el registro de un ingreso extraordinario por parte de la sociedad de 383.723,14 euros, registrado en la partida de "Otros resultados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Posteriormente, se ha recibido notificación de recurso de alzada interpuesto por la Comunidad de Madrid contra la resolución dictada frente al cual la Sociedad ha presentado las alegaciones correspondientes. 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 este concepto al cierre del ejercicio 2022.

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 2022 y 2021 son las siguientes:

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

A 31/12/2022				
	Saldos		Transacciones	
	Deudores	Acreedores	Ingresos	Gastos
Sociedades participadas				
Créditos	-	-	-	-
Ingresos por intereses	-	-	765,37	-
Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única				
Créditos	2.844.266,43	-	-	-
Deterioro de créditos	(1.295.107,92)	-	-	769.500,00
Préstamos	-	420.055,81	-	-
Proveedores de inmovilizado	-	1.657.067,83	-	-
Gastos por intereses	-	-	-	22.610,82
Servicios prestados	-	-	78.028,84	-
Ingresos por intereses	-	-	47,60	-
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
	1.549.158,51	2.111.135,19	78.841,81	824.610,82
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	-	-	-	35.000,00
	1.882.248,22	2.277.592,25	91.033,76	(471.907,87)

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

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

- Una deuda con AKYDEKO SLP por la compra de locales por importe de 1.657.067,83 euros (1.771.233,09 euros al 31 de diciembre de 2021), 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 2022 ni 2021 y que devenga intereses anuales del Euribor + 2%.
- Un préstamo participativo con LEFOR 2004, S.L. por importe de 420.055,81 euros, incluidos intereses pendientes de pago (472.347,61 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 2022 y 2021 con vencimiento inicial 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 inicial 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 2022 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 ejercicio anterior y ante la dificultad de cobro por parte de la Sociedad de dicho crédito, se procedió a dotar un deterioro de 525.607,92 euros. En el ejercicio 2022 dado que no se ha recibido ningún cobro y la incertidumbre o perspectivas de su cobro son más inciertas se ha determinado provisionar la parte restante del crédito concedido, esto supone un importe de 769.500 euros.
- El crédito concedido para la financiación de la sociedad participada Listen 2011, S.L. y del cual quedaban 130.390,99 euros pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2021, ha sido cancelado en el presente ejercicio.
- 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
Línea de crédito	1.200.000,00	20/12/2007	Anual. Renovaciones automáticas	Sin intereses
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 Renovac automáticas x 2 meses	Euribor + 2%
Línea de crédito	800.000,00	29/11/2022	31/12/2023 Renovac automáticas x 1 año	Euribor + 2%

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

Al 31 de diciembre de 2021 Akydeko tenía pendiente de pago un importe de 16.357,23 euros, correspondiente a capital e intereses devengados y no pagados. Durante el presente ejercicio se ha dispuesto de nuevos importes y ha cobrado parte de los mismos, quedando a cierre del ejercicio 2022 un importe pendiente de cobro que asciende a 135.619,95 euros correspondientes a intereses devengados y aún no pagados a AP67.

- La Sociedad ha convertido en préstamo participativo el crédito concedido en el ejercicio 2021 a la sociedad Desarrollos Inmobiliarios Humanes S.L., que tenía a 31 de diciembre del 2021 un saldo pendiente de cobro de 966.000 euros. El préstamo se ha concedido para la financiación de su actividad. Por otra parte, durante el primer semestre del ejercicio 2022 se ha dispuesto de 402.000 euros correspondiente a varios créditos firmados en el ejercicio 2022, por lo que al cierre del ejercicio hay un total de 1.368.000 euros pendientes de cobro de esta sociedad vinculada, que esperan cobrarse a lo largo de 2023.

12.2 Avals

Tanto al 31 de diciembre de 2022 como a 31 de diciembre de 2021 no existen avales prestados como garantía a partes vinculadas.

12.3 Consejo de Administración y personal de alta dirección

A 31 de diciembre de 2022 los miembros del Consejo de Administración han percibido remuneraciones por el desempeño de sus funciones que ascienden a 120.000€. En el ejercicio no percibieron ninguna remuneración. 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 2022 la Sociedad contaba con cinco personas empleadas, tres mujeres y dos hombres. En el ejercicio 2021 contaba con cuatro personas empleadas, dos mujeres y dos hombres

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no ha tenido contratada ninguna persona con discapacidad mayor o igual al 33%.

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

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 18.210 euros en el año 2022 (13.530 euros por auditoría de cuentas anuales y 4.680 euros por la revisión de estados financieros intermedios) y a 17.500 euros en el año 2021 (13.000 euros por auditoría de cuentas anuales, 4.500 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 2022 y 2021 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.

Tal y como establece la Resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la información relativa al periodo medio de pago a proveedores, siguiendo lo establecido en la Disposición Final Segunda de la Ley 31/2014, en la que se modifica la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad de las operaciones comerciales, es la siguiente:

	2022	2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	38,8	48,8
Ratio de operaciones pagadas	41,6	57,9
Ratio de operaciones pendientes de pago	15,4	14,9

	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	8.679.802,53	5.709.518,12
Total pagos pendientes	1.025.331,54	1.524.080,10

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

Con fecha 29 de septiembre de 2022 se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado la nueva Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas. Esta nueva norma establece nuevos requerimientos de transparencia vinculados al aplazamiento de los pagos a proveedores, imponiendo a las sociedades mercantiles cotizadas y a las no cotizadas que no presenten cuentas anuales abreviadas, un requisito adicional consistente en el desglose en la memoria de las cuentas anuales de nueva información. En concreto, se requiere indicar el volumen monetario y el número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad, y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores.

La información correspondiente al volumen monetario y el número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad, para los ejercicios 2022 y 2021 es la siguiente:

	2022	2021
Volumen en Euros	8.601.173,76	4.843.328,94
% sobre el total de pagos	99,09%	84,83%
Número de facturas	1.541	1.128
% sobre el total de facturas	98,97%	85,20%

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo 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

Se tiene prevista la formalización en el mes de abril de un préstamo con la entidad de crédito Bankinter por un importe de 5.250.000 euros, un tipo de interés revisable del 5% y fecha de vencimiento abril de 2035. Dicho préstamo se solicita para la cancelación del préstamo hipotecario concedido con fecha 7 de mayo del 2021 por el Banco Santander para la promoción inmobiliaria situada en la Calle Tennis, 2 de Leganés, el cual tenía a cierre del ejercicio un importe pendiente de pago que ascendía a 5.877.222,19 euros.

Adicionalmente, se ha concedido financiación por parte de los socios de la Sociedad por un importe inicial de 600.000 euros, que a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales está pendiente de formalización.

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.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

AP67 SOCIMI, S.A.

Informe de gestión del Ejercicio Anual terminado el 31 de diciembre de 2022

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 unirlos y destinarlo también íntegramente al alquiler. En este solar se construyen un total de 16 apartamentos y locales comerciales, y en octubre de 2014 se comienza igualmente con el arrendamiento de dichos inmuebles.

Entre marzo y junio de 2015, la sociedad absorbida 1977JS, S.L. adquirió otro solar en Leganés, en la Cl. Juan Muñoz, nº 35 y Ordóñez nº 26 (con fachada a ambas calles). Sobre el mismo se 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.

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

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.

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.

Sobre el solar para viviendas VPPL denominado VP7.1 en CI Tennis 2, se obtuvo Licencia para 76 viviendas, plazas y trasteros, las obras han finalizado en mayo del 2022 y ya se han vendido y alquilado varias viviendas.

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 encuentra alquilado).

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. En julio del 2022 se ha vendido la parcela.

Con fecha 27 de octubre de 2020, AP67 firma escritura de compraventa para la adquisición de una parcela residencial en el casco urbano de Móstoles, calle Paseo de la Estación 2 y Andrés Torrejón 10. En junio de 2021 se iniciaron las obras de construcción para 46 viviendas, garajes y trasteros. En noviembre de 2022 han finalizado las obras y se ha empezado con la comercialización en alquiler, teniendo en la actualidad reservadas 40 viviendas.

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. Las obras de rehabilitación se iniciaron en agosto de 2021. En febrero del 2023 el solar ya se ha rehabilitado para 24 viviendas, y se ha empezado con la comercialización en alquiler. A fecha de hoy, se encuentran reservadas 6 viviendas.

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. A fecha de hoy, hemos constatado que los inquilinos han pagado en su inmensa mayoría, teniendo un porcentaje de mora inferior al 1,5%.

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

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 2022 y 2021 las deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo ascienden, respectivamente, a 33.322.677,69 euros y a 28.009.628,83 euros.

En lo referente a los resultados, el beneficio neto del ejercicio 2022 ha ascendido a 1.075.118,36 euros (417.876,52 euros en el ejercicio 2021).

Los ingresos obtenidos por la actividad principal de la Compañía en el ejercicio 2022 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 660.721 acciones propias a 31 de diciembre de 2022, con un valor contable de 3.472.314,58 euros.

8. Otra información del ejercicio

Durante el ejercicio 2022 y tal y como figura en la nota correspondiente de las cuentas anuales, la Sociedad ha realizado la mayor parte de su pagos dentro de los plazos legalmente establecidos, concretamente el 99,09% del importe de los pagos realizados.

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

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.

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.

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

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

Álvaro Rubio Garzón
Presidente

Francisco Escudero López
Vicepresidente

Mar Nombela
Vocal

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

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 2023 formula las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, 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 53 páginas numeradas de la 1 a la 53.

D. Álvaro Rubio Garzón
Presidente

D. Francisco Escudero López
Vicepresidente

Dª. Mar Nombela Martínez
Vocal