

Madrid, 31 de octubre de 2023

AP67 SOCIMI, S.A. (en adelante la “Sociedad”), de conformidad con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) n° 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, sobre el abuso de mercado, y según lo establecido en el artículo 227 de la Ley 6/2023 de 17 de marzo de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en dicho segmento, por medio de la presente, hace público lo siguiente:

OTRA INFORMACION RELEVANTE

- Estados Financieros Intermedios del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.
- Informe de Revisión Limitada emitido por un auditor independiente sobre los Estados Financieros Intermedios del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.

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

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

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración o duda.

Atentamente,

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



AP67 SOCIMI, S.A.

**Informe de revisión limitada de los estados
financieros a 30 de junio de 2023**

Member of



Alliance of
independent firms

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros adjuntos de AP67, SOCIMI, S.A (en adelante, la Sociedad), que comprenden el balance a 30 de junio de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, así como las notas explicativas correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que podrían haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera AP67, SOCIMI, S.A al 30 de junio de 2023, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de AP67, SOCIMI, S.A en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de BME GROWTH, modificada por la circular 2/2022, sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY".

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.

BLAZQUEZ Firmado digitalmente por
SEVILLANO BLAZQUEZ
PATRICIA SEVILLANO
ISABEL - PATRICIA ISABEL -
47021701H 47021701H
Fecha: 2023.10.31
11:36:21 +01'00'

Patricia Blázquez Sevillano

Madrid, 31 de octubre de 2023

Instituto de Censores Jurados
de Cuentas de España

AUREN AUDITORES SP,
S.L.P.

Núm. D012300792

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO

Sello distintivo de otras actuaciones

Member of



Alliance of
independent firms

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

AP67 SOCIMI, S.A.

**Estados financieros intermedios para el período
de seis meses terminado el 30 de junio de 2023**

AP67 SOCIMI, S.A
BALANCE A 30 DE JUNIO DE 2023

Uds.: Euro

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	30/06/2023	31/12/2022
A) ACTIVO NO CORRIENTE		55.138.277,23	53.649.470,78
II. Inmovilizado material	5	129.719,24	131.280,03
1. Terrenos y construcciones		125.616,53	126.487,44
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		4.102,71	4.792,59
III. Inversiones inmobiliarias	6	53.321.473,31	52.539.307,71
1. Terrenos		25.031.065,90	25.843.526,46
2. Construcciones		23.746.272,35	22.613.770,71
3. Inversiones inmobiliarias en curso		3.592.371,80	3.390.206,78
4. Instalaciones técnicas y mobiliario		951.763,26	691.803,76
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		681.834,05	677.834,05
1. Instrumentos de patrimonio	8.1	632.295,49	632.295,49
2. Créditos a empresas	8.1 y 11	49.538,56	45.538,56
V. Inversiones financieras a largo plazo	8.1	1.005.250,63	301.048,99
2. Créditos a terceros		676.611,66	0,00
4. Derivados		31.093,99	31.093,99
5. Otros activos financieros		297.544,98	269.955,00
B) ACTIVO CORRIENTE		4.200.503,75	2.633.638,37
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		92.275,51	601.456,04
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8.1	78.757,57	594.233,74
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	8.1	78.757,57	594.233,74
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	8.1 y 11	7.905,20	0,00
3. Deudores varios	8.1	5.333,68	5.333,68
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	9	279,06	1.888,62
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8.1 y 11	2.088.241,22	1.503.619,95
2. Créditos a empresas		2.088.241,22	1.503.619,95
V. Inversiones financieras a corto plazo	8.1	934.373,79	10.000,00
1. Instrumentos de patrimonio		10.000,00	10.000,00
2. Créditos a empresas		924.243,00	0,00
5. Otros activos financieros		130,79	0,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.1	1.085.613,23	518.562,38
1. Tesorería		1.085.613,23	518.562,38
TOTAL ACTIVO (A + B)		59.338.780,98	56.283.109,15

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

AP67 SOCIMI, S.A
BALANCE A 30 DE JUNIO DE 2023

Uds.: Euro

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	30/06/2023	31/12/2022
A) PATRIMONIO NETO		17.914.276,37	17.879.740,14
A-1) Fondos propios		17.914.276,37	17.879.740,14
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	330.484,20	222.972,36
1. Legal y estatutarias		331.216,97	223.705,13
2. Otras reservas		(732,77)	(732,77)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	8.4	(3.086.109,60)	(3.472.314,58)
VII. Resultado del ejercicio	3	615.937,77	1.075.118,36
B) PASIVO NO CORRIENTE		35.073.674,43	32.545.409,58
II. Deudas a largo plazo	8.2	32.192.537,82	30.588.515,97
2. Deudas con entidades de crédito		31.187.266,64	29.829.496,11
5. Otros pasivos financieros		1.005.271,18	759.019,86
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8.2 y 11	2.881.136,61	1.956.893,61
C) PASIVO CORRIENTE		6.350.830,18	5.857.959,43
II. Provisiones a corto plazo	6 y 11	208.946,07	208.946,07
2. Otras provisiones		208.946,07	208.946,07
III. Deudas a corto plazo	8.2	4.729.958,61	3.993.181,57
2. Deudas con entidades de crédito		3.262.352,10	3.493.181,58
5. Otros pasivos financieros		1.467.606,51	499.999,99
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8.2 y 11	393.466,73	154.241,58
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.018.458,77	1.501.590,21
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas		121.000,00	0,00
3. Acreedores varios	8.2	656.379,37	1.137.134,16
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		0,00	86,66
5. Pasivos por impuesto corriente		85.376,19	85.376,19
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	9	102.579,30	222.580,13
7. Anticipos de clientes		53.123,91	56.413,07
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		59.338.780,98	56.283.109,15

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

AP67 SOCIMI, S.A

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023**

Uds.: Euro

	NOTAS DE LA MEMORIA	(Debe) Haber	
		30/06/2023	30/06/2022
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	10	1.842.616,63	1.415.832,86
b) Prestaciones de servicios		1.842.616,63	1.415.832,86
4. Aprovisionamientos		(14.655,42)	0,00
a) Consumo de mercaderías		(0,48)	0,00
c) Trabajos realizados por otras empresas		(14.654,94)	0,00
6. Gastos de personal		(101.121,94)	(48.249,90)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(76.037,56)	(36.121,71)
b) Cargas sociales	10	(25.084,38)	(12.128,19)
7. Otros gastos de explotación		(386.750,38)	(427.270,51)
a) Servicios exteriores		(325.885,62)	(216.163,35)
b) Tributos		(60.864,76)	(211.107,16)
8. Amortización del inmovilizado	5 y 6	(286.764,17)	(195.203,02)
10. Excesos de provisiones		0,00	144.213,29
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		57.974,11	0,00
b) Resultados por enajenaciones y otras	6	57.974,11	0,00
13. Otros resultados		5.438,43	384.975,64
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		1.116.737,26	1.274.298,36
15. Gastos financieros		(500.799,49)	(263.291,34)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	11	(2.494,46)	(5.443,32)
b) Por deudas con terceros	10	(498.305,03)	(257.848,02)
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		0,00	367.704,50
b) Resultados por enajenaciones y otras		0,00	367.704,50
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)		(500.799,49)	104.413,16
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		615.937,77	1.378.711,52
20. Impuestos sobre beneficios		0,00	(119,92)
A.4) RESULTADO DEL EJERC. PROCED. DE OPERAC. CONTINUADAS (A.3+20)		615.937,77	1.378.591,60
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)	3	615.937,77	1.378.591,60

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

AP67 SOCIMI, S.A

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

Uds.: Euro

	NOTAS DE LA MEMORIA	30/06/2023	30/06/2022
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	615.937,77	1.378.591,60
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	615.937,77	1.378.591,60

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

AP67 SOCIMI, S.A

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO

	Capital	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones)
	Escriturado			
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021	7.497.353,00	12.556.611,00	181.184,71	(2.730.241,13)
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022	7.497.353,00	12.556.611,00	181.184,71	(2.730.241,13)
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	(743.955,69)
4. (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	0,00	0,00	0,00	(743.955,69)
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	0,00	0,00	41.787,65	0,00
1. Reparto del ejercicio 2021	0,00	0,00	41.787,65	0,00
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2022	7.497.353,00	12.556.611,00	222.972,36	(3.474.196,82)
SALDO A CIERRE DEL EJERCICIO 2022	7.497.353,00	12.556.611,00	222.972,36	(3.472.314,58)
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2023	7.497.353,00	12.556.611,00	222.972,36	(3.472.314,58)
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	386.204,98
4. (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	0,00	0,00	0,00	386.204,98
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	107.511,84	0,00
1. Reparto del ejercicio 2022	0,00	0,00	107.511,84	0,00
E. SALDO FINAL A 30 DE JUNIO DE 2023	7.497.353,00	12.556.611,00	330.484,20	(3.086.109,60)

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

<p>AP67 SOCIMI, S.A</p> <p>ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES</p> <p>FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023</p>
--

Uds: Euros

	NOTAS DE LA MEMORIA	30/06/2023	30/06/2022
A) Flujos de Efectivo de las Actividades de Explotación			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		615.937,77	1.378.711,52
2. Ajustes al resultado.		729.589,55	(228.200,50)
a) Amortización del inmovilizado (+)	5 y 6	286.764,17	195.203,02
c) Variación de provisiones (+/-)	12	0,00	(144.213,29)
e) Resultado por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	5 y 6	(57.974,11)	(367.704,50)
h) Gastos financieros (+)		500.799,49	263.291,34
k) Otros ingresos y gastos (-/+)		0,00	(174.777,07)
3. Cambios en el capital corriente		26.049,09	(561.741,05)
a) Existencias (+/-)		0,00	(84.093,70)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		509.180,53	(11.371,98)
c) Otros activos corrientes (+/-)		0,00	279.105,36
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(483.131,44)	(905.580,86)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		0,00	(5.086,31)
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		0,00	165.286,44
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(500.799,49)	(239.478,52)
a) Pagos de intereses (-)		(500.799,49)	(263.291,34)
c) Cobros de intereses (+)		0,00	20.956,11
d) Cobros / (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		0,00	2.856,71
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4)		870.776,92	349.291,45
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
6. Pagos por inversiones (-)		(4.999.910,37)	(4.735.954,58)
a) Empresas del grupo y asociadas.	8.1, 11	(588.621,27)	(388.890,99)
d) Inversiones inmobiliarias.	6	(2.782.713,67)	(4.347.063,59)
e) Otros activos financieros.		(1.628.575,43)	0,00
7. Cobros por desinversiones (+)		1.773.318,80	1.126.792,11
a) Empresas del grupo y asociadas.	11	0,00	1.126.792,11
d) Inversiones inmobiliarias.	6	1.773.318,80	0,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(3.226.591,57)	(3.609.162,47)
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación.			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		386.204,98	(743.955,69)
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	8.4	0,00	(743.955,69)
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	8.4	386.204,98	0,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		2.536.660,52	4.073.607,77
a) Emisión.		3.730.402,91	4.560.759,67
2. Deudas con entidades de crédito (+).	8.2	2.320.683,44	4.560.759,67
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+).	11	1.163.468,15	0,00
5. Otras deudas (+).		246.251,32	0,00
b) Devolución y amortización de		(1.193.742,39)	(487.151,90)
2. Deudas con entidades de crédito (-).	8.2	(1.193.742,39)	(304.186,57)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).	11	0,00	(56.965,33)
5. Otras deudas (-).		0,00	(126.000,00)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9 +/-10 +/-11)		2.922.865,50	3.329.652,08
E) Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes (+/-A +/-B +/-C +/-D)			
		567.050,85	69.781,06
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		518.562,38	700.157,23
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		1.085.613,23	769.938,29

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

AP67 SOCIMI, S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 (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.

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. Al 30 de junio de 2023 la Sociedad posee el 48% de la sociedad LISTEN 2011, S.L (48% al 31 de diciembre de 2022).

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 30 de junio de 2023, la Sociedad tiene un capital social de 7.497.353 euros, mismo importe que al 31 de diciembre de 2022.

El euro es la moneda en la que se presentan estas notas a los estados financieros intermedios correspondientes al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023. Para la realización de estos estados financieros intermedios 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 NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

El marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación 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.

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

1. Imagen fiel

Los estados financieros intermedios para el período de seis meses terminado a 30 de junio de 2023 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con los principios y normas contables recogidos anteriormente, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo generados en el período de seis meses terminado a 30 de junio de 2023.

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

Con el objeto de que los estados financieros intermedios muestren la imagen fiel, no ha sido necesario aplicar principios contables no obligatorios.

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

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

En la preparación de estos estados financieros intermedios, 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.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2022.

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

Vidas útiles del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

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

Valor razonable de la Inversión Inmobiliaria

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

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

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

- i) Precios actuales en un mercado activo de propiedades de similar naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- ii) Precios recientes de propiedades en otros mercados activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- iii) Descuento de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización y condición, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejarán la incertidumbre del factor tiempo. Así mismo, se tienen en cuenta en la determinación del valor obtenido mediante esta técnica, los posibles usos futuros a dar a determinadas superficies de los inmuebles propiedad de la Sociedad.

La Sociedad encargó a un experto independiente una valoración individualizada de sus activos con los datos de cierre del ejercicio 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 30 de junio de 2023.

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 30 de junio de 2023 el fondo de maniobra de la Sociedad es negativo por importe de 2.150.326,43 euros (3.224.321,06 euros de fondo de maniobra negativo al 31 de diciembre de 2022) 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

Los Administradores de la sociedad presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance intermedio al 30 de junio de 2023, las correspondientes al ejercicio anterior y con cada una de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, las correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 30 de junio de 2022.

Asimismo, las notas explicativas incluyen información de los mismos periodos del ejercicio anterior.

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 a los estados financieros intermedios.

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	30/06/2023	31/12/2022
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	31.187.266,64	29.829.496,11
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	3.262.352,10	3.493.181,58
Total	34.449.618,74	33.322.677,69

Crédito a empresas del grupo y asociadas	30/06/2023	31/12/2022
Crédito a empresas del grupo y asociadas a largo plazo	49.538,56	45.538,56
Crédito a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	2.088.241,22	1.503.619,95
Total	2.137.779,78	1.549.158,51

Préstamos con empresas del grupo y asociadas	30/06/2023	31/12/2022
Deudas con empresas del grupo y asociadas a LP	2.881.136,61	1.956.893,61
Deudas con empresas del grupo y asociadas a CP	393.466,73	154.241,58
Total	3.274.603,34	2.111.135,19

7. Cambios en criterios contables

Durante el periodo de seis meses al que corresponden los presentes estados financieros intermedios no se han producido cambios en los criterios contables con respecto a los aplicados en el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022.

8. Corrección de errores

Durante el periodo de seis meses al que corresponden los presentes estados financieros intermedios no ha sido necesario corregir ningún error procedente de ejercicios anteriores ni del propio ejercicio.

NOTA 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

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.

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 se han distribuido como dividendos 967.606,52 euros del resultado del 2022, aprobado en la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 29 de junio de 2023. En esta misma Junta se aprobó que el reparto de este dividendo a los accionistas de la sociedad se realizará mediante la entrega de acciones de autocartera y reparto de dividendo en efectivo. Con fecha 31 de julio de 2023 se ha realizado el reparto aprobado.

NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los presentes Estados Financieros Intermedios han sido elaborados 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 los Estados Financieros Intermedios son los que se describen a continuación:

Inmovilizado material

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

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

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

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

Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

Deterioro del valor del inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias

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

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

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

Arrendamientos y operaciones similares

Cuando la Sociedad es arrendatario

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

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

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

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

Cuando la Sociedad es arrendador

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

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

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

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

Activos financieros

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

Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

Activos financieros a coste

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

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

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

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en el Patrimonio neto

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

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

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

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

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

Baja de activos financieros

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

Pasivos Financieros

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

Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

Derivados financieros y cobertura contable

Para aquellos contratos en vigor a 1 de enero de 2021 y que 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.

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.

Provisiones y contingencias

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

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

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

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

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

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

Transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

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

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

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre las que se incluyen los miembros del Consejo de Administración y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa. Asimismo, tienen la consideración de parte vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando este no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

Estado de Flujos de Efectivo

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

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

NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle del movimiento habido en el período de seis meses finalizado a 30 de junio de 2023 es el siguiente:

Coste:

Elemento	Saldo a 31/12/21	Altas	Saldo a 31/12/22	Altas	Saldo a 30/06/23
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 31/12/21	Dotación del ejercicio	Saldo a 31/12/22	Dotación del ejercicio	Saldo a 30/06/23
Amtz. de construcciones	(6.936,36)	(1.756,28)	(8.692,64)	(870,91)	(9.563,55)
Amtz. de maquinaria	(2.539,52)	(593,42)	(3.132,94)	(294,26)	(3.427,20)
Amtz. de otras instalaciones	(1.982,79)	(376,33)	(2.359,12)	(186,61)	(2.545,73)
Amtz. de mobiliario	(669,85)	(421,23)	(1.091,08)	(209,01)	(1.300,09)
Amtz. de equipos para proc. inf.	(16.514,25)	0,00	(16.514,25)	0,00	(16.514,25)
Total amortización	(28.642,77)	(3.147,26)	(31.790,03)	(1.560,79)	(33.350,82)

Pérdidas por deterioro:

Elemento	Saldo a 31/12/21	Reversión	Saldo a 31/12/22	Reversión	Saldo a 30/06/23
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 31/12/2022	Saldo a 30/06/2023
Terrenos y bienes naturales	56.335,00	56.335,00
Construcciones	70.152,44	69.281,53
Maquinaria	1.285,54	991,28
Otras instalaciones	383,55	196,94
Mobiliario	3.123,50	2.914,49
Total Valor Neto	131.280,03	129.719,24

El coste original de los elementos totalmente amortizados al cierre del ejercicio terminado al 30 de junio de 2023 y al cierre del ejercicio anterior es como sigue:

Elemento	Saldo a 31/12/2022	Saldo a 30/06/2023
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 30 de junio de 2023 no se han contraído compromisos en firme para la compra ni 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 detalle del movimiento habido en el período de seis meses terminado a 30 de junio de 2023 se muestra a continuación:

Coste:

Elemento	Saldo a 31/12/2021	Otras altas	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo a 31/12/2022	Otras altas	Total
Inversiones en terrenos y bienes naturales	26.939.177,22	40.174,63	40.174,63	(1.135.825,39)	0,00	25.843.526,46	450,00	
Inversiones en construcciones	13.798.974,83	0,00	0,00	(822.999,63)	11.383.747,22	24.359.722,42	113.387,66	113
Inversiones inmobiliarias en curso	6.733.207,16	8.040.746,84	8.040.746,84	0,00	(11.383.747,22)	3.390.206,78	2.349.142,91	2.349
Instalaciones técnicas y mobiliario	656.390,19	397.655,88	397.655,88	0,00	0,00	1.054.046,07	319.733,10	319
Total coste	48.127.749,40	8.478.577,35	8.478.577,35	(1.958.825,02)	0,00	54.647.501,73	2.782.713,67	2.782

Amortización:

Elemento	Saldo a 31/12/2021	Dotación del ejercicio	Saldo a 31/12/2022	Dotación del ejercicio	Saldo a 30/06/2023
Amtz Ac de construcciones	(1.423.577,47)	(322.374,24)	(1.745.951,71)	(225.429,78)	(1.971.381,49)
Amtz Ac de instalaciones técnicas y mobiliario	(278.052,45)	(84.189,86)	(362.242,31)	(59.773,60)	(422.015,91)
Total amortización acumulada	(1.701.629,92)	(406.564,10)	(2.108.194,02)	(285.203,38)	(2.393.397,40)

Valor neto contable:

Elemento	Saldo a 31/12/2022	Saldo a 30/06/2023
Inversiones en terrenos y bienes naturales	25.843.526,46	25.031.065,90
Inversiones en construcciones	22.613.770,71	23.746.272,35
Inversiones inmobiliarias en curso	3.390.206,78	3.592.371,80
Instalaciones técnicas y mobiliario	691.803,76	951.763,26
Valor neto contable	52.539.307,71	53.321.473,31

El aumento de las inversiones inmobiliarias más significativas que se ha producido en los seis primeros meses del ejercicio 2023 corresponde a:

- En el ejercicio 2023 han finalizado 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, ascendiendo el importe registrado en 2023 a 74.145,94 euros.
- Durante el año 2023 se han finalizado 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 313.784,07 euros.
- De la parcela TC2 correspondiente al Plan Parcial 4 de Leganés "Puerta de Fuenlabrada", iniciadas las obras en 2021, durante el ejercicio 2023 han continuado para la construcción de un apartahotel, locales comerciales y un restaurante de comida rápida, dándose de alta costes por un importe de 2.035.358,84 euros.
- Compras de mobiliario para los inmuebles cuya construcción ha finalizado en 2022 y 2023 y que se han puesto en alquiler por importe de 319.733,10 euros.
- Otros gastos activables por licencias o impuestos por importe de 39.691,72 euros.

Una vez finalizadas las obras de la inversión inmobiliaria correspondiente a la calle C/ Guante 2-4 de Leganés, se ha traspasado o reclasificado el saldo contabilizado como "Inversiones inmobiliarias en curso", por un importe de 2.146.102,15 euros.

Asimismo, las bajas hacen referencia a la venta de 8 viviendas del edificio residencial situado en la calle Tennis 2, y de la Parcela 7.1 TC PP3 "Puerta de Carabanchel", las cuales han generado un beneficio de 57.974,11 euros reconocidos en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Durante el ejercicio 2022 y los seis primeros meses de 2023 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 la Sociedad evaluó el posible deterioro de los inmuebles incluidos en esta partida, utilizando como valor razonable el importe obtenido de las valoraciones solicitadas a un valorador 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. Se estima que desde los informes de valoración obtenidos hasta la fecha de la elaboración de los presentes estados financieros intermedios no ha habido variaciones significativas que puedan suponer un cambio en la valoración de los activos.

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

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

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

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

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

El detalle de la vida media útil estimado 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 30 de junio de 2023 ni al cierre del ejercicio 2022.

Los elementos afectos a garantía de los préstamos descritos en la nota 8.2 al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

	30/06/2023			
	Coste	Amtz	Deterioro	Valor Contable
Terreno y construcciones	51.748.881,90	(2.327.829,95)	0,00	49.421.051,95
Inversiones inmobiliarias en curso	3.592.371,80	0,00	0,00	3.592.371,80
Total	55.341.253,70	(2.327.829,95)	0,00	53.013.423,75

	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

La Sociedad tiene contratadas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de los posibles riesgos que pudieran afectar a los inmuebles incluidos en este epígrafe.

NOTA 7. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

7.1 Arrendamientos operativos:

La Sociedad tiene el 90,05% de su activo (el 93,19% en el ejercicio anterior) invertido en inmuebles destinados al alquiler y afectos a la Sociedad. Si bien, no todos ellos están aún disponibles para su arrendamiento ya que algunos de ellos están en proceso de construcción o reforma. El arrendamiento de estos inmuebles ha supuesto los ingresos descritos en la nota 10 de la presente Memoria.

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

NOTA 8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

8.1 Activos financieros

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

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

	Activos Financieros a Largo Plazo		Activos Financieros a Corto Plazo	
	Créditos/Derivados/Otros		Créditos/Derivados/Otros	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Activos financieros a coste amortizado	1.023.695,20	315.493,56	3.104.611,46	2.103.187,37
Activos financieros con cambios en el PN	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
Derivados	31.093,99	31.093,99	0,00	0,00
Total	1.054.789,19	346.587,55	3.114.611,46	2.113.187,37

El incremento de los activos financieros a largo plazo se debe principalmente a la adquisición de un crédito cedido por el B. Sabadell por un importe de 642.000 euros. El resto del importe corresponde fianzas depositadas que ascienden a 297.545 euros (269.955 euros en 2022) y 49.538,56 euros a créditos a empresas del grupo (45.538,56 euros en 2022), ver Nota 11.

Los activos financieros a coste amortizado a corto plazo corresponden a créditos/derivados/otros, según el siguiente desglose:

CONCEPTOS	30/06/2023	31/12/2022
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	78.757,57	594.233,74
Clientes, empresas del grupo y asociadas	7.905,20	0,00
Deudores varios	5.333,68	5.333,68
Créditos a empresas del grupo	2.088.241,22	1.503.619,95
Otros activos financieros	130,79	0,00
Créditos a otras empresas	924.243,00	0,00
Total	3.104.611,46	2.103.187,37

En el epígrafe “Créditos a otras empresas” a 30 de junio de 2023 están registrados 2 créditos con un tercero a favor de la Sociedad, como consecuencia de 2 cesiones de créditos realizadas con fecha 22 de junio del 2023 por importe de 588.243 euros y 336.000 euros por parte de los accionistas principales de la Sociedad y de otras sociedades vinculadas.

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 30 de junio de 2023 es el siguiente:

	Activos Financieros						Total
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	91.996,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	91.996,45
Créditos a empresas del grupo	2.088.241,22	49.538,56	0,00	0,00	0,00	0,00	2.137.779,78
Créditos a otras empresas	924.243,00	676.611,66	0,00	0,00	0,00	0,00	1.600.854,66
Derivados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.093,99	31.093,99
Otros activos financieros	10.130,79	0,00	0,00	0,00	0,00	297.544,98	307.675,77
Total	3.114.611,46	726.150,22	0,00	0,00	0,00	328.638,97	4.169.400,65

En el ejercicio 2022 se procedió 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 1.295.107,92 euros (ver Nota 11). El importe del deterioro se registró en la cuenta de pérdidas y ganancias bajo el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros”.

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
				%	%	%	%
30/06/2023	LISTEN 2011 Cl. Villaverde, 2 28912 - Leganés	Sociedad Limitada	7111	48%		48%	
31/12/2022	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 2022 ascendió a 47,79%. El beneficio por la venta de las participaciones ascendió a 367.704,50 euros y se reconoció en el epígrafe de “Resultados por enajenaciones de instrumentos financieros” de la cuenta de Pérdidas y ganancias adjunta. En el ejercicio 2023 no se ha realizado ninguna operación.

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en los estados financieros 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			
30/06/2023 LISTEN 2011 Cl. Villaverde, 2 28912 - Leganés	1.042.482,00	0,00	(25.886,86)	20.103,40	632.295,49	0,00
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

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

8.2 Pasivos financieros

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a largo plazo al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, clasificados por categorías son:

	Pasivos Financieros a Largo Plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados / Otros	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Pasivos financieros a coste amortizado	31.187.266,64	29.829.496,11	3.886.407,79	2.715.913,47
Total	31.187.266,64	29.829.496,11	3.886.407,79	2.715.913,47

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a corto plazo al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, clasificados por categorías son:

	Pasivos Financieros a Corto Plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados / Otros	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Pasivos financieros a coste amortizado	3.262.352,10	3.493.181,58	2.691.576,52	1.847.875,46
Total	3.262.352,10	3.493.181,58	2.691.576,52	1.847.875,46

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 5% anual. En las “deudas con entidades de crédito a corto plazo” se recogen, adicionalmente, los importes dispuestos en las pólizas de crédito contratadas por la Sociedad. El detalle de las mismas es el siguiente:

Póliza				
Instrumento	Entidad financiera	Límite	Dispuesto a 30.6.2023	Disponible
Póliza de crédito	Banca Pueyo	1.000.000,00	961.554,72	38.445,28
Póliza de crédito	Banca Pueyo	500.000,00	398.251,06	101.748,94
Póliza de crédito	Banca Pueyo	6.000.000,00	906.981,78	5.093.018,22
TOTAL		7.500.000,00	2.266.787,56	5.233.212,44

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

Adicionalmente, la sociedad tiene formalizada una “hipoteca flotante” con Banca Pueyo como cobertura de riesgos de la póliza de crédito con límite de 6 millones de euros y un saldo dispuesto de 906.981,78 euros a 30 de junio de 2023, incluida en la tabla anterior.

Dentro de “Otros pasivos financieros” a corto plazo se recoge el dividendo pendiente de pago a 30 de junio de 2023, proveniente del reparto del resultado del ejercicio 2022 con un importe de 967.606,52 euros, y un préstamo a otras partes vinculadas por un importe de 500.000€ con vencimiento en el 2023.

Dentro de “Otros pasivos financieros” a largo plazo se incluyen fianzas recibidas con vencimiento en el largo plazo por un importe de 1.235.498,56 euros (759.019,86 euros al cierre del ejercicio 2022).

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

El detalle por vencimientos a 30 de junio de 2023 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	3.262.352,10	1.817.472,11	2.507.830,33	1.718.159,18	1.890.543,46	23.253.261,56	34.449.618,74
Otros pasivos financieros	1.467.606,51	1.005.271,18	0,00	0,00	0,00	0,00	2.472.877,69
Deudas con empresas del grupo y asociadas	514.466,73	1.013.219,17	87.107,44	87.630,09	88.155,87	1.605.024,04	3.395.603,34
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	656.379,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	656.379,37
Anticipos de clientes	53.123,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	53.123,91
Total	5.953.928,62	3.835.962,46	2.594.937,77	1.805.789,27	1.978.699,33	24.858.285,60	41.027.603,05

El importe de otros pasivos financieros corresponde a fianzas recibidas con vencimiento en el largo plazo por un importe de 1.235.498,56 euros y un préstamo a otras partes vinculadas por un importe de 500.000€ con vencimiento en el corto plazo.

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

Durante el primer semestre del ejercicio 2023 no se han producido impagos del principal o intereses de préstamos. Tampoco se produjeron durante el ejercicio 2022.

Durante el primer semestre del ejercicio 2023 no se han producido incumplimientos contractuales. Tampoco se produjeron durante el ejercicio 2022.

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 los seis primeros meses del ejercicio 2022 la Sociedad abonó a la entidad financiera un importe de 7.394,22 euros y en los seis primeros meses del ejercicio 2023 el importe ha ascendido a 4.906,26 euros, reflejado como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Asimismo, con fecha 30 de junio de 2023 se encuentra reconocido un activo financiero por importe de 31.093,99 euros (mismo importe que al cierre del ejercicio anterior).

8.4 Fondos propios

Al 30 de junio de 2023 y al cierre del ejercicio anterior 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.

Los accionistas que poseen un porcentaje igual o superior al 10% del capital social al 30 de junio de 2023 son los siguientes:

Accionista	% Participación directa	% Participación indirecta	% Participación total
Francisco Escudero López	33,62%	2,43%	36,05%
Álvaro Rubio Garzón	41,61%	3,61%	45,22%

La sociedad tiene las siguientes reservas:

	30/06/2023	31/12/2022
Legal y estatutarias:		
- Reserva legal	331.216,97	223.705,13
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	(732,77)	(732,77)
TOTAL	330.484,20	222.972,36

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.

- **Acciones propias**

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad mantenía 660.721 acciones propias que suponían un 8,81% del total de las acciones, registradas por un importe de 3.474.196,82 euros.

A 30 de junio de 2023 la Sociedad ha disminuido su cartera hasta las 580.721 acciones propias, lo que supone un 7,75% sobre el total de acciones de la Sociedad, recogidas en el patrimonio neto por un importe de 3.086.109,60 euros.

8.4 Gestión del riesgo financiero

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

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

Riesgo de mercado

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

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

Riesgo de tipos de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el ejercicio 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 30 de junio de 2023 el importe dispuesto asciende a 34.449.618,74 euros.

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

Riesgo de crédito

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

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

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

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

Riesgo de liquidez

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

Riesgo fiscal

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

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

NOTA 9. SITUACIÓN FISCAL

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

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

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

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

En el ejercicio 2022 la Sociedad vendió una serie de inmuebles que se consideraban afectos al régimen de SOCIMI y que no habían 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 reconoció 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, importe que se ha sido satisfecho en julio de 2023.

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.

NOTA 10. INGRESOS Y GASTOS

El importe neto de la cifra de negocios asciende 1.842.616,63 a 30 de junio de 2023 (1.415.832,86 euros a 30 de junio de 2022) y 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	30/06/2023	30/06/2022
Juan Carlos 1, 86-88	479.159,80	447.402,33
Charco, 9	126.565,29	119.013,82
Juan Muñoz, 35 y Ordoñez, 26	228.439,50	204.379,40
Villaverde 2	39.199,32	38.829,52
Fuente Honda 88	463.922,27	411.914,98
Juan Muñoz 48	136.673,90	127.243,33
Tenis 2	291.882,74	0,00
Móstoles	64.171,76	0,00
Guante	12.602,05	0,00
Otros ingresos	0,00	67.049,48
Total	1.842.616,63	1.415.832,86

El desglose de las cargas sociales contabilizadas como gasto durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 es el siguiente:

	Saldo a 30/06/23	Saldo a 30/06/22
Seguridad Social a cargo de la empresa	24.465,89	11.643,18
Otros gastos sociales	618,49	485,01
Total cargas sociales	25.084,38	12.128,19

La partida de gastos financieros “por deudas con terceros” recoge los intereses devengados por los préstamos y créditos que dispone la sociedad de entidades de crédito.

NOTA 11. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A efectos de la presentación de los Estados Financieros intermedios a 30 de junio de 2023 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.

11.1 Saldos y Transacciones con partes vinculadas

El detalle de los saldos y transacciones efectuadas con partes vinculadas en el primer semestre del ejercicio 2023 son las siguientes:

	SALDOS			
	a 30.6.2023		a 31.12.2022	
	Deudores	Acreedores	Deudores	Acreedores
Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única				
Créditos	3.432.887,70		2.844.266,43	0,00
Deterioro de créditos	(1.295.107,92)	0,00	(1.295.107,92)	0,00
Préstamos	0,00	1.008.298,81	0,00	420.055,81
Proveedores de inmovilizado	0,00	1.717.292,98	0,00	1.657.067,83
Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa				
Préstamos	0,00	652.740,90	0,00	16.740,90
Otras partes vinculadas				
Préstamos	0,00	17.270,65	0,00	17.270,65
	2.137.779,78	3.395.603,34	1.549.158,51	2.111.135,19
	Transacciones			
	a 30.6.2023		a 30.6.2022	
	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos
Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única				
Gastos por intereses	0,00	2.494,46	0,00	5.443,32
Servicios prestados	39.199,32	0,00	38.829,52	0,00
	39.199,32	2.494,46	38.829,52	5.443,32

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

- Una deuda con AKYDEKO SLP por la compra de locales por importe de 1.717.292,98 euros (1.657.067,83 euros al 31 de diciembre de 2022), 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 2023 ni en 2022 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 (mismo importe 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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 30 de junio de 2023 a un importe de 323.046,55 euros (23.046,55 euros al cierre del ejercicio 2022). El incremento se debe a 2 préstamos concedidos por los Socios de 300.000 euros cada uno, de los cuales quedan por devolver 150.000 euros en cada préstamo. El resto de la deuda corresponde a préstamos 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.

- Un crédito pendiente de pago con Desarrollos Urbanísticos Legasala S.L. generado, el 22 de junio de 2023, por la cesión de un crédito que esta sociedad mantenía con un tercero por importe de 588.243 euros.

- Un crédito pendiente de pago con los Socios de la sociedad generado, el 22 de junio de 2023, por la cesión de un crédito que ellos mantenían con un tercero por importe de 336.000 euros.

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 30 de junio de 2023 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 2022 dado que no se recibió ningún cobro y la incertidumbre o perspectivas de su cobro son más inciertas se determinó provisionar todo el crédito pendiente de cobro, un importe de 1.295.107,92 euros.

- 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%

Al 31 de diciembre de 2022 Akydeko tenía pendiente de pago un importe de 135.619,95 euros, correspondiente a capital e intereses devengados y no pagados. Durante el primer semestre del ejercicio 2023 se ha dispuesto de nuevos importes (542.000 euros), quedando a 30 de junio de 2023 un importe pendiente de cobro que asciende a 678.219,95 euros correspondientes a intereses devengados y aún no pagados a AP67.

- La Sociedad tiene concedido un préstamo participativo a la sociedad Desarrollos Inmobiliarios Humanes S.L. por importe de 966.000 euros. El préstamo se concedió para la financiación de su actividad. Durante el ejercicio 2022 se concedieron varios créditos que ascendieron a un importe total de 402.000 euros, quedando a 31 de diciembre del 2022 un saldo pendiente de cobro de 1.368.000 euros. En el ejercicio 2023 se ha concedido otro crédito por importe de 64.000 euros, por lo que el saldo pendiente de cobro a 30 de junio de 2023 asciende a 1.432.000 euros.

11.2 Avales

Tanto al 31 de diciembre de 2022 como a 30 de junio de 2023 no existen avales prestados como garantía a partes vinculadas.

11.3 Consejo de Administración y personal de alta dirección

A 30 de junio de 2023 los miembros del Consejo de Administración han percibido remuneraciones por el desempeño de sus funciones que ascienden a 31.002,78 euros. En el ejercicio 2022 las remuneraciones percibidas ascendieron a 120.000 euros. 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

11.4 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 12. OTRA INFORMACIÓN

12.1 Información sobre el personal

Al cierre del ejercicio 2022 la Sociedad contaba con cinco personas empleadas, tres mujeres y dos hombres. A 30 de junio de 2023 no ha habido cambios en el personal.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2023 y a 31 de diciembre de 2022 la Sociedad no ha tenido contratada ninguna persona con discapacidad mayor o igual al 33%.

NOTA 13. 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.

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 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 recibió 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 fue efectivamente devuelto en julio de 2022.

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 a 30 de junio de 2023.

NOTA 14. HECHOS POSTERIORES

Los hechos posteriores más relevantes son los siguientes:

- Se ha cancelado en julio de 2023 un préstamo hipotecario concedido por Banco Pueyo y con vencimiento el 1 de octubre de 2035 el cual tenía un importe pendiente de pago de 634.119,14 euros.

- Se ha concedido en julio de 2023 por Bankinter un nuevo préstamo con vencimiento el 20 de octubre de 2023 y un principal de 175.000 euros.
- Se ha formalizado el 11 de julio de 2023 una póliza de crédito con un límite de 500.000 euros con Bankinter y vencimiento el 26 de junio de 2026.
- Adicionalmente, la sociedad ha ejecutado la venta de 4 viviendas del edificio residencial situado en la calle Tennis 2, y de la Parcela 7.1 TC PP3 "Puerta de Carabanchel" por un importe total de 766.287,28 euros más IVA.

No existen hechos posteriores que pongan de manifiesto circunstancias que ya existían en la fecha de cierre del ejercicio que no hayan supuesto, de acuerdo con su naturaleza, la inclusión de un ajuste en las cifras contenidas en los estados financieros intermedios y, por tanto, la información contenida en las presentes notas explicativas no debe ser modificada.

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 27 de octubre de 2023 formula los Estados Financieros Intermedios y las notas explicativas a los mismos estados financieros a 30 de junio de 2023, que comprenden 40 páginas numeradas de la 1 a la 40.

RUBIO DE LA
FUENTE
ALVARO -
53905969H

Firmado digitalmente por RUBIO DE
LA FUENTE ALVARO - 53905969H
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-53905969H,
givenName=ALVARO, sn=RUBIO DE
LA FUENTE, cn=RUBIO DE LA
FUENTE ALVARO - 53905969H
Fecha: 2023.10.30 13:45:43 +01'00'

D. Álvaro Rubio Garzón
Presidente

ESCUDERO
LOPEZ
FRANCISCO -
52086343Z

Firmado digitalmente por ESCUDERO
LOPEZ FRANCISCO - 52086343Z
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-52086343Z,
givenName=FRANCISCO,
sn=ESCUDERO LOPEZ, cn=ESCUDERO
LOPEZ FRANCISCO - 52086343Z
Fecha: 2023.10.30 13:46:00 +01'00'

D. Francisco Escudero López
Vicepresidente

NOMBELA
MARTINEZ
MARIA DEL MAR
- 02250891L

Firmado digitalmente por NOMBELA
MARTINEZ MARIA DEL MAR - 02250891L
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-02250891L,
givenName=MARIA DEL MAR,
sn=NOMBELA MARTINEZ, cn=NOMBELA
MARTINEZ MARIA DEL MAR - 02250891L
Fecha: 2023.10.30 13:46:16 +01'00'

Dª. Mar Nombela Martínez
Vocal