Madrid, 6 de noviembre de 2026

AP67 SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad"), de conformidad con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, sobre el abuso de mercado, y según lo establecido en el artículo 227 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 3/2023 del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, por medio de la presente, hace público lo siguiente:

OTRA INFORMACION RELEVANTE

COMUNICACION DE PROYECTO DE FUSION

La Sociedad informa del Proyecto Comun de Fusion por parte de AP67 SOCIMI, S.A. (Sociedad absorbente) y USULUTAN INVESTMENTS, S.L. (Sociedad Absorbida).

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

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2023 del segmento BME Scaleup de 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.

D. SEBASTIÁN RIVERO GALÁN, Secretario No Consejero del Consejo de Administración de "**AP67 SOCIMI, S.A.**" -con domicilio en Avenida de Burgos 21, planta 11, Madrid (28036), NIF número A82953092 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 16491, Folio 67, Hoja M-280744- (en adelante, la "**Sociedad**"),

CERTIFICA

(1º) Que la página web corporativa de la Sociedad es ap67socimi.com, habiendo sido creada para ello de conformidad con lo dispuesto en la normativa y constando debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

(2º) Que en cumplimiento de las obligaciones de publicidad preparatoria del acuerdo de fusión y de información sobre la misma recogidas en los artículos 7 y 46 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea ("**RDL 5/2023**"), en el día de hoy -6 de noviembre de 2026-, se ha procedido con la inserción en la web corporativa antes mencionada de la documentación a continuación relacionada, relativa a la operación de fusión por absorción de la Sociedad (que absorberá a la entidad USULUTAN INVESTMENTS, S.L.):

- El Proyecto Común de Fusión, de fecha 30 de junio de 2026, con todos sus apéndices.
- Un anuncio mediante el cual (i) se informa a los accionistas y socios, acreedores y trabajadores de las sociedades participantes en la fusión de que pueden presentar a las misma, a más tardar cinco días laborables antes de la fecha de la junta general, observaciones relativas al proyecto; así como (ii) se informa del derecho que corresponde a los socios y accionistas, a los obligacionistas, a los titulares de derechos especiales y a los trabajadores de las sociedades participantes en la fusión, a examinar en el domicilio social la copia íntegra de los documentos listados en dicho artículo 46 del RDL 5/2023, así como a la entrega o al envío gratuito de un ejemplar de cada uno de ellos, por medios electrónicos.
- Las Cuentas Anuales e Informes de Gestión de los tres últimos ejercicios de las sociedades participantes (2023, 2024 y 2025), junto con los informes de auditoría en los casos precisos.
- Los balances de fusión de las sociedades participantes en la fusión (debidamente auditados en el caso de la Sociedad), así como los Estados Financieros de la Sociedad.
- Los estatutos sociales de las sociedades participantes en la fusión, siendo los estatutos actuales de la Sociedad (que es la absorbente en la fusión) los que continuarán vigentes íntegramente tras realizar la fusión (no existirá modificación alguna).
- La identidad de los administradores de las sociedades participantes y la fecha en la que fueron nombrados para sus cargos, siendo el órgano de

administración actual de la Sociedad (consejo de administración) el que continúe rigiendo y administrando la misma.

(3º) Que la documentación antes relacionada ha estado y estará publicada y disponible en la web corporativa de la Sociedad de forma continua e interrumpida, gratuita y accesible para todos los socios y accionistas, acreedores, obligacionistas, titulares de derechos especiales y trabajadores de las sociedades participantes en la fusión, y por el plazo superior a un mes, a contar desde el día de hoy -6 de noviembre de 2026-, cumpliendo en cualquier caso con los plazos establecidos en la normativa, especialmente en lo que respecta a la celebración de la Junta General de Accionistas que deliberará y, en su caso, aprobará la fusión de referencia.

Y para que así conste, expido la presente certificación, en Madrid, a 6 de noviembre de 2026, con el Vº Bº del Presidente del Consejo de Administración.

Vº Bº EL PRESIDENTE

D. Alvaro Rabio Garzón

EL SECRETARIO NO CONSEJERO

D. Sebastián Rivero Galán

AP67 SOCIMI, S.A.
(Sociedad Absorbente)

y

USULUTAN INVESTMENTS, S.L.
(Sociedad Absorbida)

PROYECTO COMÚN DE FUSIÓN

De conformidad con lo establecido en los artículos 4, 39 y 40 del Real Decreto-Ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea (en adelante, el **"RDL 5/2023"**), el órgano de administración de las mercantiles **AP67 SOCIMI, S.A.** (**"Sociedad Absorbente"**) y **USULUTAN INVESTMENTS, S.L.** ("**Sociedad Absorbida**") redactan y suscriben el presente proyecto común de fusión (en adelante, el **"Proyecto de Fusión"**).

La Sociedad Absorbente y la Sociedad Absorbida serán denominadas en su conjunto como las **"Sociedades"**.

1. PROCEDIMIENTO DE FUSIÓN.

La presente fusión tendrá lugar mediante la absorción por la Sociedad Absorbente de la Sociedad Absorbida, con la consiguiente extinción sin liquidación de ésta y la transmisión en bloque de todos sus activos y pasivos a la primera, que adquirirá por sucesión universal todos los bienes, derechos y obligaciones de la Sociedad Absorbida.

La Sociedad Absorbente es titular de forma directa de todas las participaciones sociales en que se divide el capital social de la Sociedad Absorbida, estando ésta por tanto íntegramente participada de forma directa por la Sociedad Absorbente. Por lo tanto, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 53 del RDL 5/2023, por lo que la fusión se llevará a cabo sin necesidad de que concurran los siguientes requisitos:

i. La inclusión en el Proyecto de Fusión de las menciones relativas al tipo de canje de las participaciones; a las modalidades de entrega de las participaciones de la Sociedad Absorbente a los socios de la Sociedad Absorbida; a la fecha de participación en las ganancias sociales de la Sociedad Absorbente o a cualesquiera peculiaridades relativas a este derecho; o a la información sobre la valoración del activo y pasivo del patrimonio de cada sociedad que se transmite a la Sociedad Absorbente; o a las fechas de las cuentas de las Sociedades que se fusionan;

ii. Los informes de administradores y expertos sobre el Proyecto de Fusión;

iii. El aumento de capital de la Sociedad Absorbente; ni

iv. La aprobación de la fusión por la junta general de la Sociedad Absorbida.

2. IDENTIFICACIÓN DE LAS SOCIEDADES PARTICIPANTES.

(A) Sociedad Absorbente:

AP67 SOCIMI, S.A., mercantil de nacionalidad española, domiciliada en Avenida de Burgos 21, planta 11, Madrid; Constituida mediante escritura autorizada el 25 de abril de 2001 por el Notario de Villaviciosa de Odón (Madrid) D. Luis Morales Rodríguez, con el número 1.740 de su protocolo, y transformada en sociedad anónima y modificada su denominación por la actual en virtud de Escritura otorgada ante la Notario de Leganés (Madrid), Dª María Dolores Peña Peña, el 29 de septiembre de 2017, con el número 2.500 de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 19 de octubre de 2017, al tomo 16.491, folio 67, Sección 8ª, hoja M-280744. Titular del NIF A-82953092.

(B) Sociedad Absorbida:

USULUTAN INVESTMENTS, S.L., mercantil de nacionalidad española, domiciliada en calle Mistral 2, Casa 14, Pozuelo de Alarcón, Madrid; constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, Dña. Maria Rosario de Miguel Roses, con fecha 9 de enero de 2019, con el número 49 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-686587, Tomo 38608 y Folio 110. Titular del NIF B-88282637.

3. SOCIEDAD RESULTANTE DE LA FUSIÓN.

La modificación estructural que se va a ejecutar es la fusión por absorción de USULUTAN INVESTMENTS, S.L. por AP67 SOCIMI, S.A., sociedad titular del 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Absorbida.

Se trata de una fusión especial, en concreto de una absorción de sociedad íntegramente participada, a la que se le aplica el régimen simplificado previsto en el artículos 53 del Real Decreto-Ley 5/2023, siendo la sociedad resultante de la fusión la propia Sociedad Absorbente.

4. CALENDARIO INDICATIVO DE LA FUSIÓN.

De conformidad con lo estipulado en el artículo 4.1. 2º del RDL 5/2023, se incorpora al presente Proyecto de Fusión, como **APÉNDICE I**, un calendario indicativo y resumido que recoge los principales hitos de naturaleza societaria que deberán completarse para la ejecución de la fusión.

Los tiempos recogidos en este calendario pueden variar en la práctica dentro de los límites marcados por la normativa aplicable. El calendario no es, ni debe interpretarse como un listado exhaustivo de todos y cada uno de los trámites y actuaciones legales que deberán llevarse a cabo en el contexto de la fusión, sino como un resumen orientado a facilitar la comprensión del procedimiento de fusión.

5. DERECHOS ESPECIALES.

No existen en las Sociedades participantes en la fusión, titulares de participaciones de clases especiales, ni titulares de derechos distintos de los que les concede la cualidad de socio o accionista.

Tampoco está previsto que existan en la Sociedad Absorbente derechos especiales distintos de los que concede la cualidad de accionista, ni opciones de ninguna clase.

6. IMPLICACIONES PARA LOS ACREEDORES Y, EN SU CASO, GARANTÍAS OFRECIDAS.

Una vez consumada la fusión, la Sociedad Absorbida se extinguirán mediante su disolución sin liquidación y se transmitirán en bloque todos sus activos, pasivos y demás relaciones jurídicas a la Sociedad Absorbente, que adquirirá, por sucesión universal, dichos activos, pasivos y relaciones jurídicas.

Las relaciones jurídicas de la Sociedad Absorbida, incluidas las obligaciones asumidas frente a sus acreedores, seguirán vigentes, si bien el titular de dichas obligaciones pasará a ser la Sociedad Absorbente. La Sociedad Absorbente dispondrá de fondos y liquidez suficiente para satisfacer las obligaciones frente a sus acreedores.

Las obligaciones contraídas por las Sociedad Absorbente frente a sus acreedores con anterioridad a la fusión no se verán afectadas por ésta.

A la vista de la información con la que cuenta el órgano de administración de las Sociedades participantes en la Fusión, y tras realizar comprobaciones razonables, no se conoce ningún motivo por el que la Sociedad Absorbente no pueda, cuando la fusión sea efectiva, responder a sus obligaciones (incluyendo aquellas derivadas de la absorción de la Sociedad Absorbida) en forma y plazo. Por lo tanto, en relación con la fusión, no se ha ofrecido ninguna garantía a los acreedores, y no se han adoptado, ni se prevé adoptar, medidas especiales para proteger los derechos de los acreedores, distintas de las ya previstas por la ley.

7. VENTAJAS.

No se atribuirán ventajas especiales al órgano de administración de las Sociedades que participan en la fusión, ni a los miembros de los órganos de dirección, supervisión y/o control de estas.

8. OFERTA DE COMPENSACIÓN EN EFECTIVO.

En las Sociedades no existen socios ni accionistas con derecho a enajenar sus participaciones con motivo de la fusión, por lo que no se incluye oferta alguna de compensación en efectivo.

9. POSIBLES CONSECUENCIAS PARA EL EMPLEO.

La Sociedad Absorbida no cuenta con trabajadores.

La fusión no tendrá efectos directos negativos sobre los empleados de la Sociedad

Absorbente.

Los trabajadores mantendrán sus empleos con las mismas condiciones tras la fusión.

Asimismo, no se prevén cambios en la ubicación de los centros de actividad, ni la adopción de medidas sobre el empleo como consecuencia de la fusión.

10. APORTACIONES DE INDUSTRIA Y PRESTACIONES ACCESORIAS.

A los efectos del artículo 40.4º del RDL 5/2023, no existen aportaciones de industria, ni prestaciones accesorias, en la Sociedad Absorbida que puedan verse afectadas con motivo de la fusión, por lo que no procede el otorgamiento de ningún tipo de compensación.

11. FECHA DE LA FUSIÓN A EFECTOS CONTABLES Y FISCALES.

Las operaciones de la Sociedad Absorbida que se extingue por parte de la Sociedad Absorbente habrán de considerarse realizadas, a efectos contables y fiscales, por cuenta de la Sociedad Absorbente con efectos retroactivos a partir del 1 de enero de 2026.

No obstante, lo anterior, de conformidad con lo establecido en el artículo 106 del RDL 5/2023, la Fusión surtirá efectos a partir de la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro Mercantil de Madrid, quedando su eficacia, por lo tanto, supeditada a la misma.

12. BALANCE DE FUSIÓN.

A los efectos de lo previsto en los artículos 43 del RDL 5/2023, se considerarán balances de fusión de las Sociedades que se fusionan los últimos balances del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025.

Los balances de fusión de la Sociedad Absorbida se adjuntan como **APÉNDICE II** y el balance de fusión de la Sociedad Absorbente se adjunta como **APÉNDICE III.**

Asimismo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 44 del RDL 5/2023, el balance de fusión de la Sociedad Absorbente ha sido objeto de verificación por parte de AUREN AUDITORES SP, S.L.P., auditores de esta, con fecha 27 de mayo de 2026 (se adjunta como **APÉNDICE III** copia del citado informe). Dicho balance de fusión de la Sociedad Absorbente deberá ser aprobado por la Junta General de Accionistas en la misma fecha de aprobación del presente Proyecto de Fusión.

Por último, y dado que de acuerdo con lo previsto en el artículo 53 del RDL 5/2023 la operación de fusión puede realizarse sin necesidad de aprobación de la fusión por el Socio Único de la Sociedad Absorbida, lo previsto en el artículo 44 del RDL 5/2023 no se aplicará a los balances de fusión de la Sociedad Absorbida.

13. ACREDITACIÓN DE ENCONTRARSE AL CORRIENTE EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y FRENTE A LA SEGURIDAD SOCIAL.

A los efectos del artículo 40.9º del RDL 5/2023, se incorporar al presente Proyecto de Fusión como **APÉNDICE IV**, los certificados por cada una de las Sociedades que

participan en la fusión, expedidos por la Agencia Estatal de Administración Tributaria y por la Tesorería General de la Seguridad Social en los que se acredita que cada una de las Sociedades se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias frente a dichas administraciones.

Asimismo, se hace constar que las mismas se encuentran al corriente de pago de las imposiciones locales, sin perjuicio de sus legítimos derechos en circunstancias tales como recurso o impugnación de liquidaciones.

14. ESTATUTOS.

Se mantienen los Estatutos sociales de la Sociedad Absorbente en su totalidad.

15. POSIBLES CONSECUENCIAS.

15.1 IMPACTO DE GÉNERO. - La fusión no supondrá consecuencias negativas.

15.2 INCIDENCIA EN LA RESPONSABILIDAD SOCIAL DE LA EMPRESA. - La fusión no incidirá en la responsabilidad social de las Sociedades.

16. BIENES INMUEBLES

La Sociedad Absorbida es propietaria de 3 locales, sitos en la calle Federico Garcia Loca nº 1 de Sevilla, inscritos en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 12 con los números de finca 6.058, 6.096 y 6.098, sobre los que se están realizando las obras de rehabilitación correspondientes para destinarlo a Apartahotel.

17. MOTIVOS QUE JUSTIFICAN LA FUSIÓN.

Entre los diversos motivos económicos, de mejora y racionalización de la gestión que justifican la fusión, cabe destacar los siguientes:

- Mejorar las posibilidades de gestión de las Sociedades al simplificar la generación, suministro y análisis del reporte formal a los órganos de gobierno y facilitar la implantación y seguimiento de las estrategias de negocio diseñadas, así como de las medidas correctivas sobre las mismas.

- Simplificación de los procesos contables y transaccionales en general.

- Menor riesgo de incidencias contables y administrativas, con repercusión favorable tanto en la eficacia de la gestión, como en la reducción de costes de gestión innecesarios.

- Creación de una estructura más lógica y racional, habida cuenta del mismo género de actividad que desarrollan las distintes sociedades implicadas.

18. APROBACIÓN DEL PROYECTO DE FUSIÓN POR LAS JUNTAS GENERALES DE LAS SOCIEDADES PARTICIPANTES

El presente Proyecto de Fusión y la operación de fusión deberá ser objeto de aprobación por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Absorbente dentro de los seis (6)

meses siguientes a su fecha, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39.3 del RDL 5/2023.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 53.1. 4º del RDL 5/2023, la fusión se podrá realizar sin necesidad de aprobación por el Socio Único de la Sociedad Absorbida.

19. IDENTIDAD DE LOS ADMINISTRADORES DE LAS SOCIEDADES.

La Sociedad Absorbida se rige y está administrada por un Administrador Único, D. Álvaro Rubio Garzón, con D.N.I. número 52092331E, nombrado para dicho cargo el 22 de abril de 2025.

Por su parte, la Sociedad Absorbente continuará regida y administrada por su actual órgano de administración, esto es su Consejo de Administración, estando compuesto este por las siguientes personas:

- D. Álvaro Rubio Garzón, con D.N.I. número 52092331E, nombrado Consejero y Presidente el 28 de junio de 2024, así como Consejero Delegado el 22 de octubre de 2024.
- D. Francisco Escudero López, con D.N.I. número 52086343Z, nombrado Consejero y Vicepresidente el 28 de junio de 2024.
- Dña. Mar Nombela Martínez, con D.N.I. número 02250891L, nombrada Consejera el 28 de junio de 2024.
- D. Sebastián Rivero Galán, con D.N.I. número 52327307F, nombrado Secretario No Consejero el 27 de septiembre de 2017.

20. RÉGIMEN FISCAL APLICABLE A LA FUSIÓN

De acuerdo con lo establecido en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, a la presente operación de fusión le será de aplicación el "*Régimen especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea*" previsto por el Capítulo VII, del Título VII de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Igualmente le será de aplicación los beneficios fiscales establecidos en el artículo 45.1.B).10 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

En Madrid, a 30 de junio de 2026

Consejo de Administración de **AP67 SOCIMI, S.A.**

Type your text

D. Álvaro Rubio Garzón

Dña. Mar Nombela Martínez

D. Francisco Escudero López

Administrador único de **USULUTAN INVESTMENTS, S.L.U.**

D. Álvaro Rubio Garzón

Listado de Apéndices :

Apéndice I.- Calendario orientativo de la fusión.

Apéndice II.- Balances de fusión de la Sociedad Absorbida.

Apéndice III.- Balance de fusión **e** Informe de Auditoría sobre el Balance de fusión de la Sociedad Absorbente.

Apéndice IV.- Certificados Seguridad Social y AEAT.

APÉNDICE I

CALENDARIO ORIENTATIVO

Fecha[1]	Actuaciones principales
31 de diciembre de 2025	Balances de Fusión de las Sociedades participantes en la fusión.
27 de mayo de 2026	Informe de auditores sobre el balance de fusión de la Sociedad Absorbente.
30 de junio de 2026	Redacción del Proyecto de Fusión por el órgano de administración de las Sociedades participantes en la fusión.
30 de octubre de 2026	Inserción en la página web corporativa de AP67 SOCIMI, S.A. de la documentación exigida en el artículo 7 del RDL 5/2023 relativa a la publicidad preparatoria del acuerdo de fusión, así como de la documentación exigida en el artículo 46 del RDL 5/2023 relativa a la información sobre la fusión.
30 de octubre de 2026	Depósito en el Registro Mercantil de Madrid de la certificación expedida por AP67 SOCIMI, S.A., acreditativa de la inserción en la página web corporativa de la documentación referida en el punto anterior.
30 de octubre de 2026	Depósito en el Registro Mercantil de Madrid por parte de USULUTAN INVESTMENTS, S.L. de la documentación exigida en el artículo 7 del RDL 5/2023 relativa a la publicidad preparatoria del acuerdo de fusión, así como de la documentación exigida en el artículo 46 del RDL 5/2023 relativa a la información sobre la fusión.
30 de octubre de 2026	Comunicación/Informe formal de la fusión a los trabajadores de todas las Sociedades participantes en la fusión.
9 de noviembre de 2026	Publicaciones de oficio BORME proyecto de fusión.
10 de noviembre de 2026	Convocatoria de Junta General de AP67 SOCIMI, S.A.
14 de diciembre de 2026	**La Junta General de Accionistas de la Sociedad Absorbente decide: i) aprobación la fusión conforme a los previsto en el Proyecto de Fusión y ii) aprobar balances de fusión.**

[1] Las fechas indicadas son meramente orientativas, sujetas a cambios. Su cumplimiento dependerá, en buena medida, de los tiempos empleados por terceros (agencias especializadas en publicación de anuncios, notaría, gestorías, Registro Mercantil, administraciones públicas, etc.).

Fecha[1]	Actuaciones principales
15 de diciembre de 2026	Publicación en el BORME y en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia de Madrid, de la aprobación de la fusión, haciendo constar el derecho que asiste a los socios y acreedores de obtener el texto íntegro del acuerdo adoptado y del balance adoptado.
15 de diciembre de 2026	**Otorgamiento de la Escritura de Fusión.**
16 de diciembre de 2026	-Presentación de la autoliquidación del correspondiente Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (no sujeto/exento). - Presentación a inscripción de la fusión en el Registro Mercantil.
8 de enero de 2027	Inscripción en el Registro Mercantil.
14 de enero de 2027	- Solicitud a la Agencia Tributaria del acogimiento al régimen fiscal especial. - Comunicación de la fusión a las autoridades competentes, incluida la Tesorería de la Seguridad Social.

Balance de Situación

Empresa 00290 - USULUTAN INVESTMENTS, S.L. **Página** 1

Fecha listado

Observaciones **Período**

A C T I V O		2026
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**2.558.519,10**
III. Inversiones inmobiliarias		2.455.969,10
221	INVERSIONES EN CONSTRUCCIONES	1.863.395,95
223	INVERSIONES INMOBILIARIAS	592.573,15
IV. Inversiones en empresas del grupo		102.550,00
242	CRÉDITOS A LARGO PLAZO A PART	102.550,00
B) ACTIVO CORRIENTE		**60.625,69**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cob.		34.343,70
3. Otros deudores		34.343,70
470	HACIENDA PÚBLICA, DEUDORA POR	32.092,93
473	HACIENDA PÚBLICA, RETENCIONES	2.250,77
VII. Efectivo y otros activos líquidos equival.		26.281,99
570	CAJA, EUROS	66,26
572	BANCOS E INSTITUCIONES DE CRÉ	26.215,73
T O T A L A C T I V O		**2.619.144,79**

Balance de Situación

P A S I V O		2026
A) PATRIMONIO NETO		**-44.801,93**
A-1) Fondos propios		-44.801,93
I. Capital		3.000,00
1. Capital escriturado		3.000,00
100	CAPITAL SOCIAL	3.000,00
III. Reservas		49.958,29
2. Otras Reservas		49.958,29
112	RESERVA LEGAL	300,00
113	RESERVAS VOLUNTARIAS	49.658,29
V. Resultados de ejercicios anteriores		-87.324,60
121	RESULTADOS NEGATIVOS DE EJERC	-87.324,60
VII. Resultado del ejercicio		-10.435,62
B) PASIVO NO CORRIENTE		**2.643.893,96**
III. Deudas con empresas del grupo a largo plazo		2.643.893,96
163	OTRAS DEUDAS LP CON PART. VIN.	2.643.893,96
C) PASIVO CORRIENTE		**20.052,76**
V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar		20.052,76
2. Otros acreedores		20.052,76
410	ACREEDORES POR PRESTACIONES D	19.292,76
475	HACIENDA PÚBLICA, ACREEDORA P	760,00
T O T A L PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**2.619.144,79**

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

		2026
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
7. Otros gastos de explotación		**-6.435,62**
a) Servicios exteriores		-128,61
626	SERVICIOS BANCARIOS Y SIMILAR	-28,26
628	SUMINISTROS	-100,35
b) Tributos		-6.307,01
631	OTROS TRIBUTOS	-6.307,01
A.1) RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN		**-6.435,62**
15. Gastos financieros		**-4.000,00**
b) Por deudas con terceros		-4.000,00
669	OTROS GASTOS FINANCIEROS	-4.000,00
A.2) RESULTADO FINANCIERO		**-4.000,00**
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**-10.435,62**
A.4) RESUL. DEL EJERC. PROC. DE OPERAC. CONTIN.		**-10.435,62**
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		**-10.435,62**

APÉNDICE III

AP67 SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría,
Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025
e Informe de Gestión del ejercicio 2025

FIRMADO por:
FIRMADO por: PATRICIA ISABEL BLAZQUEZ SEVILLANO (NIF: 47021701H)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de AP67 SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

FIRMADO por:
FIRMADO por: PATRICIA ISABEL BLAZQUEZ SEVILLANO (NIF: 47021701H)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

Descripción AP67 SOCIMI, S.A. es propietaria de diversos inmuebles en la ciudad de Leganés con diferentes usos (viviendas, comercios, oficinas, terrenos para promoción inmobiliaria) mantenidos para explotarlos en régimen de alquiler. Las inversiones inmobiliarias constituyen un 85,1% de los activos de la Sociedad. La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado. Debido al grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados para el cálculo de los posibles deterioros que pudieran afectarles y debido a la magnitud del epígrafe, hacen que sean consideradas como aspecto más relevante de la auditoría.

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

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

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

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

FIRMADO por:
FIRMADO por: PATRICIA ISABEL BLAZQUEZ SEVILLANO (NIF: 47021701H)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

FIRMADO por:
FIRMADO por: PATRICIA ISABEL BLAZQUEZ SEVILLANO (NIF: 47021701H)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

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

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

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

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

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

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

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

FIRMADO por:
FIRMADO por: PATRICIA ISABEL BLAZQUEZ SEVILLANO (NIF: 47021701H)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

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

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

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

Patricia Blázquez Sevillano
Inscrita en el ROAC Nº 22273

27 de mayo de 2026

FIRMADO por:
FIRMADO por: PATRICIA ISABEL BLAZQUEZ SEVILLANO (NIF: 47021701H)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

AP67 SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales de Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

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

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

AP67 SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Uds.: Euro

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2025	31/12/2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**57.410.932,33**	**59.582.632,57**
II. Inmovilizado material	**5**	**122.767,12**	**125.538,26**
1. Terrenos y construcciones		121.402,79	123.159,04
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.364,33	2.379,22
III. Inversiones inmobiliarias	**6**	**54.740.841,95**	**58.380.879,53**
1. Terrenos		21.214.634,25	25.099.326,34
2. Construcciones		18.766.881,33	22.960.733,50
3. Inversiones inmobiliarias en curso		13.445.035,13	9.529.389,75
4. Instalaciones técnicas y mobiliario		1.314.291,24	791.429,94
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		**2.200.257,41**	**674.334,06**
1. Instrumentos de patrimonio	**8.1**	2.156.346,20	632.295,50
2. Créditos a empresas	**8.1 y 12**	43.911,21	42.038,56
V. Inversiones financieras a largo plazo	**8.1**	**347.065,85**	**401.880,72**
4. Derivados		31.093,99	31.093,99
5. Otros activos financieros		315.971,86	370.786,73
B) ACTIVO CORRIENTE		**6.915.186,29**	**2.855.562,77**
II. Existencias		**10.793,31**	**0,00**
6. Anticipos a proveedores	**8.1**	10.793,31	0,00
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**100.466,82**	**135.496,83**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	**8.1**	28.061,30	57.380,93
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	**8.1**	28.061,30	57.380,93
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	**8.1 y 12**	0,00	10,00
3. Deudores varios	**8.1**	62.187,26	61.993,68
5. Activos por impuesto corriente		10.218,26	10.218,26
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	**9**	0,00	5.893,96
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**8.1 y 12**	**3.502.040,69**	**2.218.464,76**
2. Créditos a empresas		3.502.040,69	2.218.464,76
V. Inversiones financieras a corto plazo	**8.1**	**134.250,00**	**131.600,00**
2. Créditos a empresas		131.600,00	131.600,00
5. Otros activos financieros		2.650,00	0,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**8.1**	**3.167.635,47**	**370.001,18**
1. Tesorería		3.167.635,47	370.001,18
TOTAL ACTIVO (A + B)		**64.326.118,62**	**62.438.195,34**

Las notas adjuntas forman parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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

AP67 SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Uds.: Euro

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2025	31/12/2024
A) PATRIMONIO NETO		**27.095.149,24**	**20.513.699,09**
A-1) Fondos propios		**26.986.519,87**	**20.513.699,09**
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**	**343.239,43**	**210.774,48**
1. Legal y estatutarias		611.019,81	481.975,35
2. Otras reservas		(267.780,38)	(271.200,87)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	**8.4**	**(1.016.553,48)**	**(1.041.484,01)**
VII. Resultado del ejercicio	**3**	**7.605.869,92**	**1.290.444,62**
1. Remanente		7.605.869,92	1.290.444,62
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos		**108.629,37**	**0,00**
B) PASIVO NO CORRIENTE		**34.372.457,05**	**35.130.324,25**
II. Deudas a largo plazo	**8.2**	**32.622.042,37**	**33.300.735,85**
2. Deudas con entidades de crédito		31.532.766,36	32.304.315,53
5. Otros pasivos financieros		1.089.276,01	996.420,32
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**8.2 y 12**	**1.750.414,68**	**1.829.588,40**
C) PASIVO CORRIENTE		**2.858.512,33**	**6.794.172,00**
II. Provisiones a corto plazo	**11**	**288.644,53**	**288.644,53**
2. Otras provisiones		288.644,53	288.644,53
III. Deudas a corto plazo	**8.2**	**1.652.473,26**	**3.127.416,89**
2. Deudas con entidades de crédito		1.652.473,26	3.127.416,89
5. Otros pasivos financieros		0,00	0,00
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**8.2 y 12**	**521.592,03**	**861.783,02**
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**395.802,51**	**2.516.327,56**
1. Proveedores	**8.2**	0,00	(127,05)
b) Proveedores a corto plazo		0,00	(127,05)
3. Acreedores varios	**8.2**	17.607,40	1.882.352,74
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	**8.2**	10.730,00	195.022,31
5. Pasivos por impuesto corriente		144.823,90	0,00
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	**9**	222.361,68	387.380,63
7. Anticipos de clientes	**8.2**	279,53	51.698,93
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		**64.326.118,62**	**62.438.195,34**

Las notas adjuntas forman parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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

AP67 SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Uds.: Euro

	NOTAS DE LA MEMORIA	(Debe) Haber	
		2025	2024
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	**10**	**4.282.584,11**	**4.547.723,35**
b) Prestaciones de servicios		4.282.584,11	4.547.723,35
5. Otros ingresos de explotación		**64.900,95**	**0,00**
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		64.900,95	0,00
6. Gastos de personal		**(663.598,90)**	**(623.113,97)**
a) Sueldos, salarios y asimilados		(627.068,00)	(572.140,87)
b) Cargas sociales	**10**	(36.530,90)	(50.973,10)
7. Otros gastos de explotación		**(1.498.774,28)**	**(1.065.087,59)**
a) Servicios exteriores		(965.281,98)	(514.506,91)
b) Tributos		(489.015,48)	(546.299,41)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(44.476,82)	0,00
d) Otros gastos de gestión corriente		0,00	(4.281,27)
8. Amortización del inmovilizado	**5 y 6**	**(624.913,40)**	**(691.482,61)**
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		**2.216,93**	**0,00**
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		**7.348.849,37**	**34.713,04**
b) Resultados por enajenaciones y otras	**6**	7.348.849,37	34.713,04
13. Otros resultados		**36.377,50**	**182.729,27**
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		**8.947.642,28**	**2.385.481,49**
14. Ingresos financieros		**42.513,46**	**65.357,06**
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		42.513,46	65.357,06
b 2) De terceros		*42.513,46*	*65.357,06*
15. Gastos financieros		**(1.182.699,21)**	**(1.106.519,66)**
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	**12**	(60.399,28)	(68.643,35)
b) Por deudas con terceros	**10**	(1.122.299,32)	(1.037.876,31)
c) Por actualización de provisiones		(0,61)	0,00
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		**5.055,41**	**0,00**
a) Deterioros y pérdidas		5.055,41	0,00
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)		**(1.135.130,34)**	**(1.041.162,60)**
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		**7.812.511,94**	**1.344.318,89**
20. Impuestos sobre beneficios		**(206.642,02)**	**(53.874,27)**
A.4) RESULTADO DEL EJERC. PROCED. DE OPERAC. CONTINUADAS (A.3+20)		**7.605.869,92**	**1.290.444,62**
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)	**3**	**7.605.869,92**	**1.290.444,62**

Las notas adjuntas forman parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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

AP67 SOCIMI, S.A.

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Uds.: Euro

	NOTAS DE LA MEMORIA	2025	2024
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	7.605.869,92	1.290.444,62
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	7.605.869,92	1.290.444,62

Las notas adjuntas forman parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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

AP67 SOCIMI, S.A.

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Uds.: Euro

	Capital	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio	Dividendos	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL
	Escriturado							
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2023	**7.497.353,00**	**12.556.611,00**	**205.370,16**	**(2.217.696,54)**	**1.507.583,83**	**0,00**	**0,00**	**19.549.221,45**
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2024	**7.497.353,00**	**12.556.611,00**	**205.370,16**	**(2.217.696,54)**	**1.507.583,83**	**0,00**	**0,00**	**19.549.221,45**
I. Total ingresos y gastos reconocidos	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.290.444,62**	**0,00**	**0,00**	**1.290.444,62**
II. Operaciones con socios o propietarios	**0,00**	**0,00**	**(145.354,06)**	**1.176.212,53**	**0,00**	**(1.356.825,45)**	**0,00**	**(325.966,98)**
4. (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(1.356.825,45)	0,00	(1.356.825,45)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	0,00	0,00	(145.354,06)	1.176.212,53	0,00	0,00	0,00	1.030.858,47
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	**0,00**	**0,00**	**150.758,38**	**0,00**	**(1.507.583,83)**	**1.356.825,45**	**0,00**	**(0,00)**
1. Distribución de resultados	0,00	0,00	150.758,38	0,00	(1.507.583,83)	1.356.825,45	0,00	(0,00)
C. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2024	**7.497.353,00**	**12.556.611,00**	**210.774,48**	**(1.041.484,01)**	**1.290.444,62**	**0,00**	**0,00**	**20.513.699,09**
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2025	**7.497.353,00**	**12.556.611,00**	**210.774,48**	**(1.041.484,01)**	**1.290.444,62**	**0,00**	**0,00**	**20.513.699,09**
I. Total ingresos y gastos reconocidos	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**7.605.869,92**	**0,00**	**0,00**	**7.605.869,92**
II. Operaciones con socios o propietarios	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**24.930,53**	**0,00**	**(1.161.400,16)**	**0,00**	**(1.136.469,63)**
4. (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(1.161.400,16)	0,00	(1.161.400,16)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	0,00	0,00	0,00	24.930,53	0,00	0,00	0,00	24.930,53
III. Otras variaciones del patrimonio neto	**0,00**	**0,00**	**132.464,95**	**0,00**	**(1.290.444,62)**	**1.161.400,16**	**108.629,37**	**112.049,86**
1. Distribución de resultados	0,00	0,00	129.044,46	0,00	(1.290.444,62)	1.161.400,16	0,00	0,00
2. Otras variaciones	0,00	0,00	3.420,49	0,00	0,00	0,00	108.629,37	112.049,86
E. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2025	**7.497.353,00**	**12.556.611,00**	**343.239,43**	**(1.016.553,48)**	**7.605.869,92**	**(0,00)**	**108.629,37**	**27.095.149,24**

Las notas adjuntas forman parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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

AP67 SOCIMI S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Uds: Euros

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
A) Flujos de Efectivo de las Actividades de Explotación			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		**7.812.511,94**	**1.344.318,89**
2. Ajustes al resultado.		**(5.539.273,40)**	**1.697.932,17**
a) Amortización del inmovilizado (+)	5 y 6	624.913,40	691.482,61
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		44.476,82	-
e) Resultado por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	5 y 6	(7.348.849,37)	(34.713,04)
g) Ingresos financieros (-)		(42.513,46)	(65.357,06)
h) Gastos financieros (+)		1.182.699,21	1.106.519,66
3. Cambios en el capital corriente		**(2.285.589,07)**	**559.581,93**
a) Existencias (+/-)		(10.793,31)	-
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(15.340,77)	141.732,82
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(1.864.618,29)	338.150,65
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		(394.836,70)	79.698,46
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		**(1.192.208,46)**	**(1.222.807,22)**
a) Pagos de intereses (-)		(1.173.306,69)	(1.106.519,66)
c) Cobros de intereses (+)		42.916,35	65.357,06
d) Cobros / (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		(61.818,12)	(181.644,62)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4)		**(1.204.558,99)**	**2.379.025,77**
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión			**-**
6. Pagos por inversiones (-)		**(7.455.462,61)**	**(3.457.220,49)**
a) Empresas del grupo y asociadas.	12	(2.808.029,52)	-
c) Inmovilizado material.		-	(184,10)
d) Inversiones inmobiliarias.		(4.642.910,44)	(3.383.794,64)
e) Otros activos financieros.		(4.522,65)	(73.241,75)
7. Cobros por desinversiones (+)		**15.064.470,00**	**1.092.328,55**
a) Empresas del grupo y asociadas.		-	289.000,00
d) Inversiones inmobiliarias.	6	15.009.655,13	793.328,55
e) Otros activos financieros.		54.814,87	10.000,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		**7.609.007,39**	**(2.364.891,94)**
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación.			**-**
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		**136.980,39**	**39.791,59**
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		-	365.758,57
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)		-	(1.502.179,51)
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	8.4	24.930,53	1.176.212,53
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		112.049,86	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		**(2.582.394,34)**	**(122.261,88)**
a) Emisión.		12.040.781,61	297.135,15
2. Deudas con entidades de crédito (+).		11.947.925,92	297.135,15
5. Otras deudas (+).		92.855,69	-
b) Devolución y amortización de		(14.623.175,95)	(419.397,03)
2. Deudas con entidades de crédito (-).		(14.194.418,72)	(159.418,88)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).		(428.757,23)	(195.786,20)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		**(1.161.400,16)**	**(365.758,57)**
a) Dividendos (-)	3	(1.161.400,16)	(365.758,57)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		**(3.606.814,11)**	**(448.228,86)**
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio.		-	**-**
E) Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes (+/-A +/-B +/-C +/-D)		**2.797.634,29**	**(434.095,03)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		**370.001,18**	**804.096,21**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		**3.167.635,47**	**370.001,18**

Las notas adjuntas forman parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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

AP67 SOCIMI, S.A.

Memoria del Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Euros)

NOTA 1. NATURALEZA Y ACTIVIDADES PRINCIPALES

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

AP67 SOCIMI, S.A. es una Sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Su domicilio fiscal se encuentra en la Calle Villaverde, 2, de Leganés, y su domicilio social en la Avenida de Burgos 21, 11ª planta, en Madrid.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si bien la Sociedad posee participaciones en otras sociedades, no está obligada a presentar cuentas anuales consolidadas al no cumplirse los requisitos por razón de tamaño de acuerdo con la legislación aplicable. A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad posee el 47,79% de la sociedad LISTEN 2011 S.L y a 31 de diciembre de 2025 posee el 100% de las participaciones de USULUTAN INVESTMENTS, S.L. (0% en 2024)

Régimen fiscal SOCIMI

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

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

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

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tiene un capital social de 7.497.353 euros, mismo importe que al 31 de diciembre de 2024.

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

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

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

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

1. Imagen fiel

Las presentes cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la sociedad a 31 de diciembre de 2025 y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación que está establecido en:

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

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

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

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

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

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

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

Estas cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo generados durante el ejercicio y se someterán a la aprobación de la Junta General estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 fueron formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad y aprobadas por la Junta General de 30 de junio de 2025.

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

2. Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

Las principales hipótesis de futuro asumidas y otras fuentes relevantes de incertidumbre en las estimaciones a la fecha de realización de las Cuentas Anuales 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.

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

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 2025. Los Administradores consideran que no se han producido indicios de deterioro ni de cualquier otro hecho relevante, así como comunicaciones de cancelación anticipada de contratos de arrendamiento que pudieran impactar significativamente en el valor de los inmuebles a 31 de diciembre de 2025.

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”

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

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

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

Empresa en funcionamiento

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

A 31 de diciembre de 2025 el fondo de maniobra de la Sociedad es positivo por importe de 4.056.673,96 euros (3.938.609,23 euros de fondo de maniobra negativo al 31 de diciembre de 2024) por lo que no hay dudas de la capacidad de la sociedad para hacer frente a sus obligaciones a corto plazo. Además, los resultados de explotación son positivos y se espera que los mismos continúen aumentando, teniendo en cuenta que la Sociedad está finalizando obras en curso y va a comenzar a poner estos activos en arrendamiento. Adicionalmente, la Sociedad tiene posibilidad de seguir obteniendo financiación bancaria adicional para el desarrollo y finalización de los proyectos que ya se tienen en curso y poder invertir también en nuevos activos inmobiliarios y en última instancia, cuenta con el apoyo financiero de los accionistas.

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

4. Comparación de la información

Las cuentas anuales de la sociedad presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2025 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2024.

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 de la memoria.

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

6. Elementos recogidos en varias partidas

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

Préstamo con entidades de crédito	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	31.532.766,36	32.304.315,53
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	1.652.473,26	3.127.416,89
Total	**33.185.239,62**	**35.431.732,42**

Crédito a empresas del grupo y asociadas	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Crédito a empresas del grupo y asociadas a largo plazo	43.911,21	42.038,56
Crédito a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	3.502.040,69	2.218.464,76
Total	**3.545.951,90**	**2.260.503,32**

Préstamos con empresas del grupo y asociadas	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Deudas con empresas del grupo y asociadas a LP	1.750.414,68	1.829.588,40
Deudas con empresas del grupo y asociadas a CP	521.592,03	861.783,02
Total	**2.272.006,71**	**2.691.371,42**

7. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2025 al que corresponden las presentes cuentas anuales no se han producido cambios en los criterios contables con respecto a los aplicados en el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024.

8. Corrección de errores

Durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2025 al que corresponden las presentes cuentas anuales no ha sido necesario corregir ningún error procedente de ejercicios anteriores ni del propio ejercicio.

9. Importancia Relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2025.

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

NOTA 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

Durante el ejercicio 2025 se ha obtenido un resultado contable positivo después de impuestos, de 7.605.869,92 euros (1.290.444,62 euros de beneficio al cierre el ejercicio anterior), siendo la propuesta de distribución del resultado formulada por el órgano de Administración de la Sociedad la siguiente:

Base de reparto	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	7.605.869,92	1.290.444,62
Total	**7.605.869,92**	**1.290.444,62**

Distribución	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Reserva Legal	760.586,99	129.044,46
Reserva Voluntaria	3.059.085,72	0,00
A dividendo	3.786.197,21	1.161.400,16
Total distribuido	**7.605.869,92**	**1.290.444,62**

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

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

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

NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las presentes Cuentas anuales han sido 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 las Cuentas anuales son los que se describen a continuación:

Inmovilizado material

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

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

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

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

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

Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

Deterioro del valor del inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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.

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

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.

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

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

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

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

Baja de activos financieros

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

Pasivos Financieros

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

Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

Derivados financieros y cobertura contable

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

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

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

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.

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

Prestación de servicios

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

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

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

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

Los gastos y los ingresos se registran por el principio del devengo, estableciéndose, en los casos en que sea pertinente, una correlación entre ambos. La Sociedad reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando (o a medida que) se produzca la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir), distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

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

Los ingresos por alquileres se contabilizan en la cuenta de Pérdidas y Ganancias en función de su devengo y con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto.

Provisiones y contingencias

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

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

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

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

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

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

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

Transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

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

c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o participes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de elaboración de cuentas anuales 15a.
Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre las que se incluyen los miembros del Consejo de Administración y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa. Asimismo, tienen la consideración de parte vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando este no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

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

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

Subvenciones, donaciones y legados

Las subvenciones que tengan carácter de reintegrables se registran como pasivos hasta cumplir las condiciones para considerarse no reintegrables, mientras que las subvenciones no reintegrables se registran como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocen como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados de la subvención. Las subvenciones no reintegrables recibidas de los socios se registran directamente en fondos propios.

A estos efectos, una subvención se considera no reintegrable cuando existe un acuerdo individualizado de concesión de la subvención, se han cumplido todas las condiciones establecidas para su concesión y no existen dudas razonables de que se cobrará.

Las subvenciones de carácter monetario se valoran por el valor razonable del importe concedido y las subvenciones no monetarias por el valor razonable del bien recibido, referidos ambos valores al momento de su reconocimiento.

Las subvenciones no reintegrables relacionadas con la adquisición de inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias se imputan como ingresos del ejercicio en proporción a la amortización de los correspondientes activos o, en su caso, cuando se produzca su enajenación, corrección valorativa por deterioro o baja en balance. Por su parte, las subvenciones no reintegrables relacionadas con gastos específicos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo ejercicio en que se devengan los correspondientes gastos y las concedidas para compensar déficit de explotación en el ejercicio en que se conceden, salvo cuando se destinan a compensar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputan en dichos ejercicios

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.

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

NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

Coste:

Elemento	Saldo a 31/12/23	Total altas	Saldo a 31/12/24	Total altas	Saldo a 31/12/25
Terrenos y bienes naturales	56.335,00	184,10	56.519,10	0,00	56.519,10
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**	**184,10**	**172.222,80**	**0,00**	**172.222,80**

Amortización:

Elemento	Saldo a 31/12/23	Dotación del ejercicio	Saldo a 31/12/24	Dotación del ejercicio	Saldo a 31/12/25
Amtz. de construcciones	(10.448,89)	(1.756,25)	(12.205,14)	(2.250,95)	(14.456,09)
Amtz. de maquinaria	(3.726,34)	(593,44)	(4.319,78)	(98,70)	(4.418,48)
Amtz. de otras instalaciones	(2.735,43)	(7,24)	(2.742,67)	0,00	(2.742,67)
Amtz. de mobiliario	(1.512,57)	(421,49)	(1.934,06)	(421,49)	(2.355,55)
Amtz. de equipos para proc. inf.	(16.514,25)	0,00	(16.514,25)	0,00	(16.514,25)
Total amortización	**(34.937,48)**	**(2.778,42)**	**(37.715,90)**	**(2.771,14)**	**(40.487,04)**

Pérdidas por deterioro:

Elemento	Saldo a 31/12/23	Reversión	Saldo a 31/12/24	Reversión	Saldo a 31/12/25
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 31/12/23	Saldo a 31/12/24	Saldo a 31/12/25
Terrenos y bienes naturales	56.335,00	56.519,10	56.519,10
Construcciones	68.396,19	66.639,94	64.388,99
Maquinaria	692,14	98,70	0,00
Otras instalaciones	7,24	0,00	0,00
Mobiliario	2.702,01	2.280,52	1.859,03
Total Valor Neto	**128.132,58**	**125.538,26**	**122.767,12**

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

Los elementos totalmente amortizados y que siguen en uso son los siguientes:

Elemento	Saldo a 31/12/24	Saldo a 31/12/25
Maquinaria	0,00	4.418,48
Otras instalaciones	2.742,67	2.742,67
Equipos para procesos de información	16.514,25	16.514,25
Total coste	**19.256,92**	**23.675,40**

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

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

A 31 de diciembre de 2025 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 movimientoque se ha producido en este epígrafe del balance adjunto es el siguiente:

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

Coste:

Elemento	Saldo a 31/12/2023	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo a 31/12/2024	Altas	Bajas	Saldo a 31/12/2025
Inversiones en terrenos y bienes naturales	24.611.622,55	110.646,70	(386.845,65)	763.902,74	25.099.326,34	184,10	(3.884.876,19)	21.214.634,25
Inversiones en construcciones	26.792.819,71	122.199,01	(412.011,44)	(763.902,74)	25.739.104,54	0,00	(4.449.897,52)	21.289.207,02
Inversiones inmobiliarias en curso	6.382.799,48	3.146.590,27	0,00	0,00	9.529.389,75	3.919.066,75	(3.421,37)	13.445.035,13
Instalaciones técnicas y mobiliario	1.399.235,13	4.358,66	0,00	0,00	1.403.593,79	723.659,59	(211.707,61)	1.915.545,77
Total coste	**59.186.476,87**	**3.383.794,64**	**(798.857,09)**	**0,00**	**61.771.414,42**	**4.642.910,44**	**(8.549.902,69)**	**57.864.422,17**

Amortización:

Elemento	Saldo a 31/12/2023	Dotación del ejercicio	Bajas	Saldo a 31/12/2024	Dotación del ejercicio	Bajas	Saldo a 31/12/2025
Amtz Ac de construcciones	(2.253.856,18)	(564.756,44)	40.241,58	(2.778.371,04)	(501.817,64)	757.862,99	(2.522.325,69)
Amtz Ac de instalaciones técnicas y mobiliario	(488.216,10)	(123.947,75)	0,00	(612.163,85)	(120.324,62)	131.233,94	(601.254,53)
Total amortización acumulada	**(2.742.072,28)**	**(688.704,19)**	**40.241,58**	**(3.390.534,89)**	**(622.142,26)**	**889.096,93**	**(3.123.580,22)**

Pérdidas por deterioro: No se han dotado / revertido pérdidas por deterioro

Valor neto contable:

Elemento	Saldo a 31/12/23	Saldo a 31/12/2024	Saldo a 31/12/2025
Inversiones en terrenos y bienes naturales	24.611.622,55	25.099.326,34	21.214.634,25
Inversiones en construcciones	24.538.963,53	22.960.733,50	18.766.881,33
Inversiones inmobiliarias en curso	6.382.799,48	9.529.389,75	13.445.035,13
Instalaciones técnicas y mobiliario	911.019,03	791.429,94	1.314.291,24
Valor neto contable	**49.150.586,08**	**58.380.879,53**	**54.740.841,95**

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

Movimientos del ejercicio 2025

El aumento de las inversiones inmobiliarias del ejercicio 2025 corresponde a:

- De la parcela TC2 correspondiente al Plan Parcial 4 de Leganés "Puerta de Fuenlabrada", iniciadas las obras en 2021, durante el ejercicio 2025 han continuado para la construcción de un apartahotel, locales comerciales y un restaurante de comida rápida, dándose de alta costes por un importe de 3.915.645,38 euros y altas de mobiliario por un importe de 723.659,59 euros.

Durante el ejercicio 2025 se ha recibido una subvención al amparo del Real Decreto 853/2021 de 5 de octubre y de la Orden 1429/2022 de la Consejería de medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid por importe de 114.266,79 euros para la rehabilitación del edificio residencial situado en Calle Guante 2-4, Leganés (Madrid). Dicha subvención está condicionada a no causar perjuicio al medio ambiente: retirar el amianto si se detecta durante la obra y al menos el 70% de los residuos de construcción y demolición deberán reutilizarse, reciclarse o revalorizarse. La obra deberá finalizar antes del 30 de junio de 2026 y se deberán justificar las actuaciones en un periodo máximo de tres meses a partir de la finalización de las obras.

				Subvención en capital				
	Finalidad	Entidad concesionaria	Administración	Fecha de concesión	Importe subvención	Imputación a rtdos.	Imputación a reservas	Saldo a 31/12/25
31/12/2025	Disminución de los residuos generados , retirar amiento si se descubre y reducción demanda energética	La Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid	Autonómica	06-02-23	114.266,79	2.216,93	3.420,49	108.629,37
Total					**114.266,79**	**2.216,93**	**3.420,49**	**108.629,37**

Asimismo, las bajas hacen referencia a la venta de una parcela urbana situada en la calle Mercurio (Móstoles), la venta de 12 apartamentos y plazas de garaje del edificio residencial situado en la calle Sor Domitila (Leganés), así como la venta de una finca urbana en la Avda. Fuenlabrada (Leganés) y la venta de 2 edificios residenciales que incluyen 78 viviendas, 58 plazas de garaje, locales comerciales y más de 100 trasteros, en la calle Juan Muñoz números 35 y 48 (Leganés), las cuales han generado un beneficio de 7.345.495.61 euros reconocidos en el epígrafe de “Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Movimientos del ejercicio 2024

El aumento de las inversiones inmobiliarias del ejercicio 2024 corresponde a:

- De la parcela TC2 correspondiente al Plan Parcial 4 de Leganés "Puerta de Fuenlabrada", iniciadas las obras en 2021, durante el ejercicio 2024 han continuado para la construcción de un apartahotel, locales comerciales y un restaurante de comida rápida, dándose de alta costes por un importe de 2.335.489,08 euros.

- Compras de mobiliario pra el inmueble de la calle Tenis 2 por importe de 4.358,66 euros.

- En abril del 2024 la sociedad ha dado de alta el inmueble adquirido situado en Avda. de Fuenlabrada nº 79 de Leganés cuyo importe asciende a 231.000€.

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

Las bajas del ejercicio 2024 hacen referencia a la venta de 3 viviendas del edificio residencial situado en la calle Tenis 2 y 1 vivienda situada entre las calles El Charco y Vicente Aleixandre, las cuales generaron un beneficio de 37.561,69 euros reconocidos en el epígrafe de "Resultado por enajenaciones y otras" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. También, se vendieron varias plazas de garaje de motos en el inmueble situado en la Avenida Vicente Aleixandre número diez, los cuales generaron unas pérdidas de 2.848,65 euros reconocidos en el epígrafe de "Resultado por enajenaciones y otras" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Durante el ejercicio 2024 y 2025 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 2025 y 2024 la Sociedad evaluó el posible deterioro de los inmuebles incluidos en esta partida, utilizando como valor razonable el importe obtenido de las tasaciones solicitadas a un tasador independiente sin que se haya detectado la necesidad de realizar ninguna corrección valorativa de los inmuebles incluidos en este epígrafe. Los administradores evalúan toda la cartera de activos de forma anual.

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

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

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

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

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

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

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

Existen los siguientes elementos totalmente amortizados y que siguen en uso:

Elementos totalmente amortizados:

Elemento	Saldo a 31/12/2024	Saldo a 31/12/2025
Instalaciones técnicas y mobiliario	224.972,53	225.072,53
Total coste	**224.972,53**	**225.072,53**

Los elementos afectos a garantía de los préstamos descritos en la nota 8.2 al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

	31/12/2025			
	Coste	**Amtz**	**Deterioro**	**Valor Contable**
Terreno y construcciones	41.305.786,33	(2.433.934,20)	0,00	38.871.852,13
Inversiones inmobiliarias en curso	12.843.928,96	0,00	0,00	12.843.928,96
Total	**54.149.715,29**	**(2.433.934,20)**	**0,00**	**51.715.781,09**

	31/12/2024			
	Coste	**Amtz**	**Deterioro**	**Valor Contable**
Terreno y construcciones	37.826.484,70	(3.373.423,28)	0,00	34.453.061,42
Inversiones inmobiliarias en curso	9.529.389,75	0,00	0,00	9.529.389,75
Total	**47.355.874,45**	**(3.373.423,28)**	**0,00**	**43.982.451,17**

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 82,62% de su activo (el 93,42% en el ejercicio anterior) invertido en inmuebles destinados al alquiler y afectos a la Sociedad. 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.

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

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	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
Activos financieros a coste amortizado	359.883,07	412.825,29	6.894.174,72	2.839.450,55
Derivados de cobertura	31.093,99	31.093,99	0,00	0,00
Total	**390.977,06**	**443.919,28**	**6.894.174,72**	**2.839.450,55**

El importe de los activos financieros a largo plazo corresponde a un importe de 315.971,86 euros en concepto de fianzas depositadas (370.786,73 euros en 2024) y 43.911,21 euros de créditos a empresas del grupo (42.038,56 euros en 2024), ver Nota 12.

Las fianzas tienen un vencimiento variable en función de los contratos de arrendamiento a los que hacen referencia; en el caso de las viviendas, en general los contratos suelen estar firmados por un plazo de 7 años, tal y como establece la normativa actual. El crédito concedido a empresas del grupo tiene vencimiento fijado en 2027.

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

CONCEPTOS	31/12/2025	31/12/2024
Clientes por ventas y prestación de servicios	28.061,30	57.380,93
Deudores varios	62.187,26	61.993,68
Créditos a empresas vinculadas	3.502.040,69	2.218.464,76
Créditos a otras empresas	131.600,00	131.600,00
Otros activos financieros	2.650,00	0,00
Total	**3.726.539,25**	**2.469.439,37**

El epígrafe “Créditos a empresas vinculadas” se detalla en la Nota 12.

En el epígrafe “Créditos a otras empresas” se incluye una cesión de un crédito de 129.600 euros por una entidad financiera.

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

La sociedad tiene deteriorado el crédito concedido a Desarrollos Urbanísticos Legasala S.L, empresa vinculada, por importe de 706.864,92 euros, registrado en ejercicios anteriores.

En el ejercicio 2025 la sociedad ha concedido créditos a dos sociedades vinculadas, uno por importe de 1.937.000€ a la sociedad Usulutan Investment S.L. y otro de 2.165.000 euros a la sociedad Totem Solares S.L. que a fecha de cierre de 2025 se encuentra devuelto en su totalidad.

También, durante el ejercicio ha concedido 623.939,92 euros a la empresa vinculada Akydeko S.L. y ha recibido la devolución parcial del crédito. por importe de 333.961,10 euros, y se ha cobrado la totalidad del crédito con Desarrollo Inmobiliario Humanes S.L. que ascendía a 966.193,94 euros.

Por otro lado, la sociedad en 2023 adquirió de una entidad financiera un crédito de un tercero el cual ascendía a 129.000€, el cual registró en el epígrafe "Créditos a otras empresas", y que se mantiene a 31 de diciembre de 2025.

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

- **Participaciones en empresas del Grupo**

			Fracción de capital		Derechos de voto	
			Directo	Indirecto	Directo	Indirecto
Nombre y domicilio	**Forma Jurídica**	**Actividad**	**%**	**%**	**%**	**%**
LISTEN 2011 Cl. Villaverde, 2 28912 - Leganés	Sociedad Limitada	7111	48%		48%	
Usulutan Investments S.L. Cl. Mistral, 2 28223 - Pozuelo de Alarcon	Sociedad Limitada	7022	100%		100%	

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tenía 710.400 participaciones de la sociedad Listen 2011, S.L contabilizadas por 792.800,00 euros, correspondientes al 80% de las participaciones de dicha sociedad. Con fecha 14 de marzo de 2019 la Sociedad adquirió 177.600 participaciones de la Sociedad Listen 2011, S.L. por importe de 340.400 euros, pasando la participación del 80% al 100%. 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 de los ejercicios 2025 y 2024 asciende al 47,79%.

Con fecha 22 de abril de 2025 ha adquirido 1.800 participaciones de la sociedad Usulutan Investments S.L. contabilizadas por 3.600 euros, correspondientes al 60% de las participaciones de dicha sociedad. Con fecha 11 de julio de 2025 adquiere el 40% restante de las participaciones por u importe de 1.520.450,70 euros. Al cierre del ejercicio anterior no contaba con participación en esta sociedad.

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en los estados financieros de las empresas participadas, son los que se muestran a continuación:

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

Periodo	Sociedad	Patrimonio Neto			Resultado ejercicio	Valor contable en la matriz
		Capital	Reservas	Otras partidas		
31/12/2025	LISTEN 2011 Cl. Villaverde, 2 28912 - Leganés	1.042.482,00	0,00	85.038,95	62.118,43	632.295,49
31/12/2024	LISTEN 2011 Cl. Villaverde, 2 28912 - Leganés	1.042.482,00	0,00	19.168,62	65.870,33	632.295,49
31/12/2025	Usulutan Investments S.L. Cl. Mistral, 2 28223 - Pozuelo de Alarcon	3.000,00	49.958,29	(28.200,77)	(59.124,00)	1.524.050,71

No se han obtenido dividendos de ninguna de la Sociedades participadas.

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

USULUTAN INVESTMENTS 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 USULUTAN INVESTMENTS S.L. en Federico García Lorca, 1ª (Sevilla). 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 USULUTAN INVESTMENTS S.L.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	31/12/2025	31/12/2024
Caja	50.923,54	44.115,91
Bancos, euros	3.116.711,93	325.885,27
	3.167.635,47	**370.001,18**

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

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

8.2 Pasivos financieros

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a largo plazo al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, clasificados por categorías son:

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

	Pasivos Financieros a Largo Plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados / Otros	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Pasivos financieros a coste amortizado	31.532.766,36	32.304.315,53	2.839.690,69	2.826.008,72
Total	**31.532.766,36**	**32.304.315,53**	**2.839.690,69**	**2.826.008,72**

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a corto plazo al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, clasificados por categorías son:

	Pasivos Financieros a Corto Plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados / Otros	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Pasivos financieros a coste amortizado	1.652.473,26	3.127.416,89	550.208,96	2.990.729,95
Total	**1.652.473,26**	**3.127.416,89**	**550.208,96**	**2.990.729,95**

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 de las pólizas de crédito contratadas por la Sociedad. El detalle de las mismas es el siguiente:

		Póliza		
Instrumento	**Entidad financiera**	**Límite**	**Dispuesto a 31.12.2025**	**Disponible**
Póliza de crédito	Banca Pueyo	1.000.000,00	547,14	999.452,86
Póliza de crédito	Banca Pueyo	500.000,00	2.369,16	497.630,84
Póliza de crédito	Bankinter	500.000,00	577,74	499.422,26
TOTAL		**2.000.000,00**	**3.494,04**	**1.996.505,96**

		Póliza		
Instrumento	**Entidad financiera**	**Límite**	**Dispuesto a 31.12.2024**	**Disponible**
Póliza de crédito	Banca Pueyo	1.000.000,00	932.612,08	67.387,92
Póliza de crédito	Banca Pueyo	500.000,00	435.125,18	64.874,82
Póliza de crédito	Banca Pueyo	6.000.000,00	4.907.443,59	1.092.556,41
Póliza de crédito	Bankinter	500.000,00	484.100,91	15.899,09
TOTAL		**8.000.000,00**	**6.759.281,76**	**1.240.718,24**

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

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

Capital del préstamo	Tipo	Fecha de concesión	Fecha de vencimiento	Tipo de interés	Pendiente a 31/12/2025	Pendiente a 31/12/2024
1.675.110,00	HIPOTECARIO	22/03/2021	22/03/2041	1,04%	247.366,61	928.378,04
6.500.000,00	HIPOTECARIO	08/07/2016	08/03/2028	1,80%	5.233.544,10	5.456.507,90
2.500.000,00	HIPOTECARIO	26/01/2020	26/01/2038	2,25%	0,00	2.108.633,62
6.600.000,00	HIPOTECARIO	28/11/2019	28/11/2034	2,00%	4.818.000,00	5.120.500,00
800.000,00	ICO	04/06/2020	04/06/2025	1,77%	0,00	91.015,19
400.000,00	ICO	30/04/2020	03/04/2025	1,51%	0,00	45.338,18
3.500.000,00	HIPOTECARIO	26/02/2020	26/02/2038	1,80%	0,00	3.051.934,88
4.350.000,00	HIPOTECARIO	27/10/2020	27/10/2039	2,25%	3.998.378,68	4.126.845,12
2.700.000,00	HIPOTECARIO	23/12/2020	23/12/2035	2,25%	2.491.900,67	2.560.113,87
7.050.000,00	HIPOTECARIO	03/05/2023	03/04/2035	e12m + 1,65%	5.756.686,47	4.362.672,21
700.000,00	OTROS	04/05/2023	04/05/2033	e12m + 1,6%	622.222,22	700.000,00
140.000,00	IMPUESTOS	20/10/2023	20/01/2024	0,00%	0,00	31.666,66
161.700,00	HIPOTECARIO	06/05/2024	06/05/2049	e12m + 1,5%	0,00	159.629,99
11.000.000	HIPOTECARIO	07/04/2025	27/10/2045	3,96%	10.084.431,83	0,00
48.076.810,00					**33.252.530,58**	**28.743.235,66**

Dentro de "Otros pasivos financieros" a largo plazo se incluyen fianzas recibidas con vencimiento en el largo plazo por un importe de 1.089.276,01 euros (996.420,32 euros al cierre del ejercicio 2024).

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

El detalle por vencimientos a 31 de diciembre de 2025 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	1.652.473,26	1.756.603,02	1.965.142,56	2.058.608,10	2.162.970,73	23.589.441,95	33.185.239,62
Otros pasivos financieros	0,00	1.089.276,01	0,00	0,00	0,00	0,00	1.089.276,01
Deudas con empresas del grupo y asociadas	521.592,03	69.899,85	73.351,51	76.973,61	80.774,56	1.449.415,14	2.272.006,71
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	28.337,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.337,40
Anticipos de clientes	279,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	279,53
Total	**2.202.682,22**	**2.915.778,89**	**2.038.494,07**	**2.135.581,71**	**2.243.745,29**	**25.038.857,09**	**36.575.139,27**

El detalle por vencimientos de los pasivos financieros en el ejercicio 2024 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	3.127.416,89	6.962.896,89	1.814.590,53	1.971.906,96	2.051.378,51	19.503.542,64	35.431.732,43
Otros pasivos financieros	(0,01)	996.420,32	0,00	0,00	0,00	0,00	996.420,31
Deudas con empresas del grupo y asociadas	861.783,02	68.235,42	71.604,89	73.351,51	1.243.718,64	372.677,94	2.691.371,42
Proveedores	(127,05)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(127,05)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.077.375,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.077.375,05
Anticipo de clientes	51.698,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.698,93
Total	**6.118.146,83**	**8.027.552,63**	**1.886.195,42**	**2.045.258,47**	**3.295.097,15**	**19.876.220,58**	**41.248.471,09**

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

Durante el ejercicio 2025 no se han producido impagos del principal o intereses de préstamos. Tampoco se produjeron durante el ejercicio 2024.

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

8.3 Permutas Financieras

Con fecha 4 de diciembre de 2014 la Sociedad firmó con el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (BBVA) un contrato de permuta financiera de tipo de interés (SWAP) con vencimiento 31 de mayo de 2027, con motivo de la constitución de un préstamo hipotecario por un importe nominal de 1.966.929,59 euros para la adquisición de un solar. Con fecha 3 de diciembre de 2015 el préstamo hipotecario fue cancelado pero el Contrato siguió en vigor.

En virtud del Contrato suscrito, la entidad financiera se compromete a abonar periódicamente a la Sociedad el importe resultante de aplicar sobre el importe nominal el Tipo Variable Fijado, que asciende a Euribor más un diferencial de 0,180%. Como contraprestación la Sociedad se compromete a abonar periódicamente a BBVA el importe resultante de aplicar al importe nominal el Tipo Fijo, que asciende a 1,25%.

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad abonó a la entidad financiera un importe de 3.692,41 euros y durante el ejercicio 2024 el importe ascendió a 12.859,66 euros reflejado como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Asimismo, con fecha 31 de diciembre de 2025 se encuentra reconocido un activo financiero por importe de 31.093,99 euros, mismo importe que en el ejercicio 2024.

8.4 Fondos propios

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el capital social asciende a 7.497.353,00 euros representado por 7.497.353,00 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. Dichas acciones son nominativas.

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

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

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

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

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

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

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

Accionista	% Participación directa	% Participación indirecta	% Participación total
Álvaro Rubio Garzón	40,63%	14,91%	55,54%
Francisco Escudero López	25,75%	2,56%	28,31%
Agencia Saf de Inversiones y Gestion, S.L	11,67%	0,00%	11,67%

La sociedad tiene las siguientes reservas:

	31/12/2025	31/12/2024
Legal y estatutarias:		
- Reserva legal	611.019,81	481.975,35
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	(267.780,38)	(271.200,87)
TOTAL	**343.239,43**	**210.774,48**

La disponibilidad de estas reservas es la siguiente:

a) Reserva legal: de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social no es distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Según lo establecido en la ley 11/2009, modificada por ley 16/2012, esta reserva no podrá ser superior al 20% del capital social al haber optado la Sociedad por el Régimen fiscal especial de SOCIMI.

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

c) Acciones propias: al cierre del ejercicio la Sociedad posee 206.203 acciones propias que suponen un 2,75% del total de las acciones (210.751 acciones propias que suponían un 2,81% al cierre del ejercicio anterior) registradas por un total de 1.016.553,48 euros al 31 de diciembre de 2025 (1.041.484,01 euros al 31 de diciembre de 2024).

El movimiento de las acciones propias en el ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente:

	A 31 de diciembre de 2025		A 31 de diciembre de 2024	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del periodo	210.751,0	1.041.484,01	428.405	2.217.696,54
Aumentos/compras	0,0	0,00	2	13,83
Disminuciones	-4.548,0	-24.930,53	-217.656	(1.176.226,36)
Al cierre del ejercicio	**206.203,0**	**1.016.553,48**	**210.751**	**1.041.484,01**

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

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

d) Dividendo: Durante el ejercicio 2025 se ha repartido un dividendo en efectivo, con cargo al resultado del ejercicio anterior por importe de 1.161.400,16 euros, conforme a lo aprobado por la Junta General en su reunión de 30 de junio de 2025. Durante el ejercicio 2024 se repartió un dividendo, mediante la entrega de acciones de autocartera y el reparto de dividendo en efectivo, con cargo a resultado del ejercicio 2023 por importe de 967.606,52 euros, conforme a lo aprobado por la Junta General en su reunión de 28 de junio de 2024.

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 2025 la Sociedad ha mantenido con entidades financieras varios contratos de financiación a largo plazo a un interés variable de mercado con garantía hipotecaria, aunque la tendencia es el traspaso de los tipos de interés de variables a fijos (ver Nota 6). Al 31 de diciembre de 2025 el importe dispuesto asciende a 33.252.530,58 euros (28.743.235,66 euros al cierre del ejercicio anterior).

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

Riesgo de crédito

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

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

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

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.

En el caso de las cuentas por cobrar por créditos con partes vinculadas, se ha realizado un test de deterioro de los mismos sin detectarse riesgo de incobrabilidad.

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

Riesgo de liquidez

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

Riesgo fiscal

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

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

NOTA 9. SITUACIÓN FISCAL

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

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

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

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

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

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

	31/12/2025		31/12/2024	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio (*)	**7.605.869,92**		**1.290.444,62**	
	Aumentos	**Disminuciones**	**Aumentos**	**Disminuciones**
Impuesto de Sociedades	206.642,02	0,00	53.874,27	0,00
Diferencias permanentes	140.185,17	0,00	0,00	0,00
Total	**346.827,19**	**0,00**	**53.874,27**	**0,00**
Base imponible (resultado fiscal)	**7.952.697,11**		**1.344.318,89**	
Base imponible régimen SOCIMI	7.126.129,01		1.128.821,80	
Base imponible régimen GENERAL	826.568,10		215.497,09	
Gasto por impuesto de sociedades	206.642,03		53.874,27	

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el período de prescripción de cuatro años.

Otros créditos y débitos con Administraciones Públicas

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

Saldos con Administraciones públicas	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	0,00	5.893,96
Total saldos deudores	**0,00**	**5.893,96**
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto de Sociedades	(144.823,90)	0,00
Hacienda Pública, acreedora por IVA	(119.951,28)	(229.403,53)
Hacienda Pública acreedora por retenc. practicadas	(97.120,59)	(151.908,63)
Organismos seguridad social acreedores	(5.289,81)	(6.068,47)
Total saldos acreedores	**(367.185,58)**	**(387.380,63)**

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

La Sociedad reconoció una provisión por posibles diferencias en las liquidaciones del IVA de los ejercicios 2019 a 2024, como consecuencia de la inspección que se realizó por parte de la Agencia Tributara 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 provisionó en 2024 y que continúa provisionado al cierre de 2025 asciende a 288.644,53 euros.

Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), modificado por Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por ley 11/2021 de 9 de julio, incluimos en este apartado la siguiente información:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al Al cierre del ejercicio 2019 las reservas ascendían a 12.651.386,50euros (12.556.611,00 euros de prima de emisión y 94.775,50 euros de reserva legal). No existen otras reservas voluntarias. El aumento de la prima de emisión ha surgido como resultado de las diversas ampliaciones de capital realizadas en el ejercicio 2019 y descritas en la Nota 8.4 anterior.

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

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

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

Al cierre del ejercicio 2023 las reservas ascendieron a 12.887.827,97 euros (12.556.611,00 euros de prima de emisión y 331.216,97 euros de reserva legal).

Al cierre del ejercicio 2024 las reservas ascendieron a 13.038.586,35 euros (12.556.611,00 euros de prima de emisión y 481.975,35 euros de reserva legal).

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

Al cierre del ejercicio 2025 las reservas ascendieron a 13.167 630,80 euros (12.556.611,00 euros de prima de emisión y 611.019,81 euros de reserva legal).

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

La Sociedad ha estimado que, de aprobarse en Junta general el reparto previsto en las presentes cuentas anuales, el importe de las rentas que no estarían siendo objeto de reparto de beneficios ni de reinversión ascendería a 55.783,18 euros, por lo que debería ingresarse como cuota especial del Impuesto de sobre sociedades el 15% de este importe. Esta cantidad no ha sido provisionada en el presente ejercicio por considerarse que no se ha producido aún el devengo del gasto según lo establecido en la propia norma.

Al 31/12/2025 no se han distribuido dividendos procedentes de beneficios que hayan tributado al tipo del 15%.

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

El ejercicio 2016 se cerró con pérdidas por lo que no hubo distribución de dividendos. En el ejercicio 2017 se obtuvo un beneficio de 300.135,26 euros, de los cuales se distribuyó el 80% como dividendos, es decir, 240.108,20 euros. En el ejercicio 2018 se obtuvo un beneficio de 635.607,71 euros, de los cuales se distribuyó el 80% como dividendos, es decir, 508.486,17 euros. En el ejercicio 2019 se obtuvo un beneficio de 368.815,69 euros, de los cuales se distribuyó el 85,18% como dividendos, es decir, 314.153,47 euros, la totalidad del resultado una vez dotada la reserva legal y compensados los resultados negativos de ejercicios anteriores. En el ejercicio 2021 se obtuvo un beneficio de 417.876,52 euros, de los cuales se distribuyó el 90% como dividendos, es decir, 376.088,87 euros, la totalidad del resultado una vez dotada la reserva legal acordada en el ejercicio. En el ejercicio 2022 se obtuvo un beneficio de 1.075.118,36 euros, de los cuales se ha propuso distribuir el 90% como dividendos, es decir, 967.606,52 euros, la totalidad del resultado una vez dotada la reserva legal acordada en el ejercicio. En el ejercicio 2023 se obtuvo un beneficio de 1.507.583,83 euros, de los cuales se propuso distribuir el 90% como dividendos, es decir, 1.356.825,45 euros, la totalidad del resultado una vez dotada la reserva legal acordada en el ejercicio. En el ejercicio 2024 se obtuvo un beneficio de 1.290.444,62 euros, de los cuales se propuso distribuir el 90% como dividendos, es decir, 1.161.400,16 euros, la totalidad del resultado una vez dotada la reserva legal acordada en el ejercicio. En el ejercicio 2025 se ha obtenido un beneficio de 7.605.869,92 euros, de los cuales se propone distribuir el 50% de las rentas procedentes de las ventas de los inmuebles del ejercicio que se entienden obtenidas bajo el régimen de SOCIMI (el otro 50% se va a reinvertir) y distribuir el 90% del resto de las rentas del régimen de SOCIMI, lo que implica una distribución de 3.786.197,21 euros como dividendos.

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

No ha habido distribución de dividendos con cargo a reservas en los ejercicios 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 y 2025.

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

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

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

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

Más del 80% del valor del activo de la sociedad, concretamente el 82,62% está invertido en bienes inmuebles destinados al arrendamiento.

El detalle de los inmuebles registrados en Inversiones inmobiliarias que forman parte de dicho cómputo es el siguiente:

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

DESCRIPCION	FECHA ADQUISICIÓN	VALOR CONTABLE	AMORT ACUM	DETERIORO	VNC	ESTADO
CL. Villaverde, nº 2, local 2. Leganes	18/07/2015	588.815,00	102.108,37	0,00	486.706,63	LOCAL Y GARAJE ALQUILADOS
5 locales y 28 plazas coche en Cl. Charco 9 y Cl. Dor Domitila Arce Barro 4 en Leganes	28/12/2017	1.954.736,24	181.210,61	0,00	1.773.525,63	LOCALES Y PLAZAS GARAJE. ALQUILADOS
5 apartamentos en Cl. Charco 9 y Cl. Dor Domitila Arce Barro 4 en Leganes	22/03/2011	488.378,67	104.011,31	0,00	384.367,36	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO.
Edificio de 49 aptos. y locales en Avda. JCI 88. Leganés	01/07/2013	3.602.067,69	895.646,10	0,00	2.706.421,59	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO
Edificio de 16 aptos. y locales en Avda. JCI 86. Leganes	01/12/2014	1.711.312,98	246.030,78	0,00	1.465.282,20	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO
Edificio de 48 aptos. y locales en Pz Fuente Honda 9-10. Leganes	08/07/2016	10.607.102,29	708.169,27	0,00	9.898.933,02	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO
Parcela TC2 en el Plan Parcial 4 de Leganés	03/10/2018	16.911.947,57	10.855,31	0,00	16.901.092,26	APARTAHOTEL EN CONSTRUCCIÓN.
Parcela VP-7.1 en el Plan Parcial 4 de Leganés	20/05/2019	11.444.657,05	478.959,90	0,00	10.965.697,15	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO
Solar en c/ Estacion 2 de Móstoles	27/10/2020	5.449.040,85	213.758,65	0,00	5.235.282,20	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO
Solar en c/ Guante 2-4 de Leganés	23/12/2020	3.482.779,00	151.933,32	0,00	3.330.845,68	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO
		56.240.837,34	**3.092.683,62**	**0,00**	**53.148.153,72**	

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

DESCRIPCION	FECHA ADQUISICIÓN	VALOR CONTABLE	AMORT ACUM	DETERIORO	VNC	ESTADO
LEGANES - Los Llanos *(m2 adscritos al PP4)*	28/10/2004	55.882,32	-	-	55.882,32	SUELO. NO INICIADO. AP67 tiene un 5,8164%
LEGANES PP2 C/Jordi Tarres, 32	06/06/2012	31.268,26	-	-	31.268,26	SUELO. NO INICIADO.
80% PASEO LOS LAGOS 2	04/07/2023	1.536.434,25	30.901	-	1.505.532,97	VIVIENDA UNIFAMILIAR. Adjudicación en pago de deuda del 80% de participación de este solar
		1.623.584,83	**30.901,28**	**0,00**	**1.592.683,55**	

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

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

No existen.

NOTA 10. INGRESOS Y GASTOS

El importe neto de la cifra de negocios a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 se correspondes con los ingresos por arrendamientos. El detalle de los principales ingresos por arrendamientos se muestra a continuación:

Ingresos por arrendamiento

Inmueble	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Juan Carlos 1, 88 y 86	1.056.385,59	1.001.702,53
Charco, 9	206.149,16	262.366,87
Juan Muñoz, 35 y Ordoñez, 26	245.675,70	496.387,20
Villaverde 2	78.398,64	78.398,64
Fuente Honda 88	996.103,72	978.478,65
Juan Muñoz 48	140.248,85	286.604,98
Tenis 2	745.662,44	690.211,35
Móstoles	431.123,89	418.998,85
Guante	272.836,12	264.270,87
C/Futbol Sala 4	110.000,00	70.266,66
Otros ingresos		36,75
Total	**4.282.584,11**	**4.547.723,35**

El desglose de las cargas sociales contabilizadas como gasto durante el período terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Saldo a 31/12/25	Saldo a 31/12/24
Seguridad Social a cargo de la empresa	34.815,44	49.859,86
Otros gastos sociales	1.715,46	1.113,24
Total cargas sociales	**36.530,90**	**50.973,10**

Porcentaje de rentas proveniente de su objeto social

El resultado del ejercicio antes de impuestos ha ascendido a 7.812.511,94 euros, del cual 7.345.495,61 euros corresponden al beneficio por la venta de inmuebles, siendo el resultado neto de la venta de inmuebles afectos al régimen especial de SOCIMIs de 6.945.325,94 euros. El resto de las rentas netas provienen, en su mayoría, de su objeto social principal. En concreto, sin tener en cuenta los resultados netos por las ventas de inmuebles afectos que se han producido, el 88,1% de las rentas netas provienen de su actividad principal.

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

NOTA 11. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Provisiones a corto plazo

Dentro de las provisiones a corto plazo del balance la Sociedad ha reconocido una provisión por posibles diferencias en las liquidaciones del IVA de los ejercicios 2019 a 2022, como consecuencia de la inspección que se realizó por parte de la Agencia Tributara 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 288.644,53 euros.

NOTA 12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

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

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

12.1 Saldos y Transacciones con partes vinculadas

El detalle de los saldos y transacciones efectuadas con partes vinculadas del ejercicio 2025 y 2024 son las siguientes:

	SALDOS			
	31.12.2025		**31.12.2024**	
	Deudores	***Acreedores***	***Deudores***	***Acreedores***
Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única				
Créditos	4.252.816,82	-	2.967.368,24	-
Deterioro de créditos	(706.864,92)	-	(706.864,92)	-
Préstamos	-	456.695,37	-	447.302,85
Proveedores de inmovilizado	-	1.451.605,44	-	1.520.362,67
Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa				
Préstamos	-	352.740,90	-	712.740,90
Otras partes vinculadas				
Créditos	-	-	10,00	-
Préstamos	-	10.965,00	-	10.965,00
	3.545.951,90	**2.272.006,71**	**2.260.513,32**	**2.691.371,42**

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

	TRANSACCIONES			
	31.12.2025		31.12.2024	
	Ingresos	*Gastos*	*Ingresos*	*Gastos*
Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única				
Gastos por intereses	-	60.399,28	-	68.643,35
Ingresos por intereses	42.513,46	-	65.357,06	-
Servicios prestados	78.398,64	-	78.398,64	-
	120.912,10	**60.399,28**	**143.755,70**	**68.643,35**

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 1.451.605,44 euros (1.520.362,67 euros al 31 de diciembre de 2024), correspondiente al importe pendiente de pago de una hipoteca del inmueble comprado a esta sociedad aún no subrogada.

- Un préstamo participativo con LEFOR 2004, S.L. por importe de 456.695,37 euros, incluidos intereses pendientes de pago, 447.302,85 al 31 de diciembre de 2024, procedente de la fusión por absorción de 1977JS, S.L y cuyo origen es un crédito participativo firmado entre Lefor 2004, S.L. y 1977JS, S.L. que devenga un interés anual del Euribor + 2% y se prorroga automáticamente de forma anual.

- Un préstamo con la Sociedad Vinculada BENTOTA INVESTMENST S.A., accionista de la Sociedad, por importe de 10.965 euros a 31 de diciembre de 2025, mismo importe que al 31 de diciembre de 2024, con vencimiento inicial el 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 los cuales ascienden a 16.740,90 euros, cuyo importe no ha variado respecto al cierre del ejercicio 2024. El vencimiento inicial era el 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), y actualmente únicamente quedan pendientes de pago los intereses devengados.

- A cierre del ejercicio 2024 se encontraban pendientes de pago dos préstamos de cada uno de los socios cuyo importe total ascendía a 696.000 euros, con vencimiento anual, de los cuales en el ejercicio 2025 se han devuelto 360.000€.

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

- Se concedió un préstamo participativo a Desarrollos Urbanísticos Legasala S.L. por un importe inicial de 1.743.000 euros. Al cierre del ejercicio 2022 la deuda pendiente de pago ascendió a 1.295.107,92 euros, ante la dificultad de cobro por parte de la Sociedad de dicho préstamo se determinó provisionar en su totalidad el préstamo concedido, ya que parte ya se encontraba deteriorada en ejercicios anteriores, esto supuso el registro de un deterioro de 769.500 euros. A 31 de diciembre de 2023 la deuda pendiente se redujo como consecuencia de que este préstamo se compensó con un crédito cedido por Desarrollos Urbanísticos Legasala S.L. por importe de 588.243 euros, por tanto, el importe pendiente a cierre del ejercicio 2023 ascendió a 706.864,92 euros.

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

A cierre del ejercicio 2024 la deuda pendiente de cobro con Desarrollos Urbanísticos Legasala S.L. ascendió a 706.864,92 euros, mismo importe que en el ejercicio anterior, la cual como ya hemos comentado se encontraba totalmente deteriorada. En el ejercicio 2025 no se ha recibido ningún cobro por lo que se mantiene el mismo importe pendiente también deteriorado.

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.

- Al 31 de diciembre de 2024 Akydeko tenía pendiente de pago un importe de 1.200.800,50 euros, correspondiente a capital e intereses devengados y no pagados de una línea de crédito firmada en noviembre de 2022, con renovaciones automáticas, que genera unos intereses de Euribor más 2% anual. Al 31 de diciembre de 2025 el importe pendiente de cobro asciende a 1.518.363,05 euros.

- La Sociedad convirtió en préstamo participativo un crédito concedido en el ejercicio 2021 a la sociedad Desarrollos Inmobiliarios Humanes S.L., que tenía a 31 de diciembre del 2021 un saldo pendiente de cobro de 966.000 euros. El préstamo se concedió para la financiación de su actividad. Durante los ejercicios 2022 y 2023 se dispuso de nuevos préstamos por importe de 402.000 euros y 64.000 euros respectivamente, quedando a cierre del ejercicio anterior un total de 1.432.000 euros pendientes de cobro con esta sociedad vinculada. En el ejercicio 2024 se concedieron nuevos préstamos que ascendieron a un importe total de 11.000 euros y se recibió un cobro parcial de 500.000 euros, por lo que la deuda pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2024 ascendió a 943.000 euros, junto con unos intereses adicionales de 73.001,78 euros. En el ejercicio 2025 la sociedad ha cobrado la totalidad de la deuda pendiente a cierre del ejercicio 2024 así, como los intereses devengados.

- En el ejercicio 2025 la Sociedad ha concedido 2 créditos por importes de 2.160.000 euros y 1.937.000 euros a las sociedades vinculadas Totem Solares S.L. y Usulutan Investments S.L., respectivamente. Ambos créditos devengan un tipo anual del 2,5%, y su vencimiento es inferior al año. A cierre de 2025 el crédito de Totem Solares, S.L. ha sido reembolsado en su totalidad quedando pendientes únicamente los intereses devengados que ascienden a 19.134,24 euros, mientras que respecto al crédito con Usulutan Investments, S.L. no se ha cobrado ninguna cantidad y los intereses devengados han ascendido a 26.151,07 euros.

12.2 Avales

Tanto al 31 de diciembre de 2025 como a 31 de diciembre de 2024 no existen avales prestados como garantía a partes vinculadas.

12.3 Consejo de Administración y personal de alta dirección

A 31 de diciembre de 2025 los miembros del Consejo de Administración han percibido remuneraciones por el desempeño de sus funciones que ascienden a 406.000 euros. En el ejercicio 2024 las remuneraciones percibidas ascendieron a 420.000 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

12.4 Situaciones de conflicto de intereses

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

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

NOTA 13. OTRA INFORMACIÓN

13.1 Información sobre el personal

Al cierre del ejercicio 2024 la Sociedad contaba con siete personas empleadas, cinco mujeres y dos hombres. A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene contratados a nueve empleados, cuatro mujeres y cinco hombres.

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no ha tenido contratada ninguna persona con discapacidad mayor o igual al 33%.

13.2 Otra Información

Los honorarios percibidos por los auditores de cuentas y de las sociedades pertenecientes al mismo grupo de sociedades a la que perteneciese el auditor, o sociedad con la que el auditor esté vinculado por propiedad común, gestión o control, ascendieron a 16.500 euros en el año 2025 por auditoría de cuentas y a 19.650 euros en el año 2024 (14.585 euros por auditoría de cuentas anuales y 5.065 euros por la revisión de estados financieros intermedios).

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

14.1 Información sobre medio ambiente

Durante el ejercicio 2025 se ha recibido una subvención para la rehabilitación de la fachada del edificio en la calle Guante cuyos requisitos son la minimización de residuos, la eliminación de amianto si se encuentra y la mejora de la eficiencia energética.

14.2 Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero

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

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

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

	2025	**2024**
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	86	38,4
Ratio de operaciones pagadas	86	36,8
Ratio de operaciones pendientes de pago	64	43,3
	Importe (euros)	**Importe (euros)**
Total pagos realizados	8.634.697,13	3.596.218,67
Total pagos pendientes	22.899,33	1.132.629,74

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

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

La información correspondiente al volumen monetario y el número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad, para los ejercicios 2025 y 2024 es la siguiente:

	2025	**2024**
Volumen monetario pagados	3.008.028,04	2.136.968,38
% sobre total de pago a proveedores	35	59
Número de facturas pagadas	1.108	1.128
% sobre total de facturas pagadas a	95	86

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

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

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

NOTA 16. HECHOS POSTERIORES

Los hechos posteriores más relevantes son los siguientes:

- Con fecha de 20 de febrero de 2026 se entrega una aportación a la empresa LEGANEW para la compra de un activo en Sevilla. Se produce un primer pago por el porcentaje de las participaciones que la sociedad posee de LEGANEW REAL ESTATE SL de 250.000 euros

- Aumento crédito a la empresa vinculada USULUTAM de la que AP67 posee el 100% del accionariado, para hacer frente a los pagos de las obras que van a construir en Sevilla. Importe de 160.000 euros.

No se han identificado hechos posteriores que hayan requerido de un ajuste en las cifras de 31 de diciembre de 2025 que no hayan sido realizadas ni existen hechos posteriores que, siendo significativos, no hayan sido adecuadamente informados en la memoria.

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

AP67 SOCIMI, S.A.

Informe de gestión del Ejercicio Anual terminado el 31 de diciembre de 2025

1. Situación de la Sociedad y evolución del negocio

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

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

En el año 2011 se decide empezar con el negocio del arrendamiento de inmuebles. En marzo de ese año se adquieren 19 apartamentos en la cl. Charco y cl. Vicente Aleixandre, ya construidos y en régimen de alquiler, continuando con ese mismo negocio de arrendamiento. En julio de 2011, la Sociedad compra un solar en la Avda. Juan Carlos I 88 de Leganés, donde edifica un conjunto de 49 apartamentos con garajes locales y trasteros, que en junio de 2013 comienza su comercialización en régimen de alquiler. Posteriormente, entre octubre de 2012 y agosto de 2013, se compra mediante varias escrituras de compraventa a distintos titulares, el solar sito en la Avda. Juan Carlos I 86, solar éste colindante al anterior, con la idea de unirlo y destinarlo también íntegramente al alquiler. En este solar se construyen un total de 16 apartamentos y locales comerciales, y en octubre de 2014 se comienza igualmente con el arrendamiento de dichos inmuebles.

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

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

En septiembre de 2018, se adquirió un solar industrial en cl. Rey Pastor 7. Dicho solar por estrategia de la compañía se vendió rápidamente obteniendo una pequeña plusvalía, pero aumentando el capital para focalizarse en nuevos proyectos. En octubre de 2018, se adquiere una parcela comercial, la TC-2 del Plan Parcial 4 "Puerta de Fuenlabrada" de Leganés. Sobre dicho solar, la compañía está terminando de construir un Apartahotel, dejando los bajos destinados a superficie comercial. Así mismo se han construido dos sótanos de plazas de garaje y trasteros como apoyo a dicho Apartahotel en su explotación. Se espera que comience a producir rendimientos en 2026.

En julio y septiembre de 2018, se compran dos fincas que conforman un solar, sito en la cl. Juan Muñoz 40-48. Sobre este solar se obtiene Licencia en abril de 2019, para la construcción de un edificio de 20 apartamentos, locales y trasteros, teniendo Licencia de 1ª Ocupación de febrero de 2021. En 2025 el inmueble se encontraba arrendado en su totalidad y se ha vendido el edificio completo a un tercero.

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

Igualmente, el 20 de mayo de 2019, mediante ampliación de capital no dineraria, la sociedad absorbe dos solares en el Plan Parcial 4 "Puerta de Fuenlabrada". El solar de vivienda libre denominada VL2.1 para 28 viviendas, fue vendido a una cooperativa en noviembre de 2020. Así mismo, en dicha ampliación no dineraria, se adquiere una parcela de uso industrial en Móstoles, Polígono PP10 "La Fuensanta", con una superficie de 1.500 m2. Sobre ella no se han hecho movimientos urbanísticos. Seguimos en estudio sobre la posibilidad de construir una nave o bien vender el solar.

Sobre el solar para viviendas VPPL denominado VP7.1 en Cl Tenis 2, se obtuvo Licencia para 76 viviendas, plazas y trasteros, las obras finalizaron en mayo del 2022, y durante el ejercicio 2023 y 2022 se vendieron casi todas las viviendas destinadas a la venta y se alquilaron la totalidad del resto de viviendas.

De igual forma, en el ejercicio 2019 se adquiere el 20% de la sociedad Listen 2011, completando ya la posesión de la parcela sita en Rey Pastor 3 en su totalidad. Sobre la parcela de Rey Pastor 3, tenemos licencia de obra para estación de servicio y usos complementarios, con fecha julio de 2019. En marzo de 2022, se ha procedido a vender el 50% de las participaciones que AP67 tenía de Listen, a una empresa conocida, con la intención de desarrollar y posteriormente comercializar en conjunto la parcela en régimen de alquiler para una gasolinera (actualmente ya se encuentra alquilado).

Con fecha 27 de octubre de 2020, AP67 firma escritura de compraventa para la adquisición de una parcela residencial en el casco urbano de Móstoles, calle Paseo de la Estación 2 y Andrés Torrejón 10. En junio de 2021 se iniciaron las obras de construcción para 46 viviendas, garajes y trasteros. En noviembre de 2022 finalizaron las obras y se ha comenzó con la comercialización en alquiler, teniendo a cierre del ejercicio 2023 todas las viviendas alquiladas.

El 23 de diciembre de 2020, la sociedad adquiere un nuevo activo. Se trata de un inmueble sito en la calle Guante 2 y 4 de Leganés, en el que se pretende la rehabilitación integral del mismo destinándolo a un total de 24 viviendas. Las obras de rehabilitación se iniciaron en agosto de 2021. En febrero del 2023 el solar se había rehabilitado para 24 viviendas, y a cierre del ejercicio 2023 todas las viviendas estaban alquiladas.

Durante los años 2023, 2024 y 2025 la sociedad está acometiendo las obras sobre un solar situado en la calle Futbol Sala 4 para la construcción de un apartahotel, locales comerciales y un restaurante de comida rápida, de los cuales se espera su finalización en el primer semestre del 2026. A día de hoy, dicho inmueble está finalizado, se ha otorgado el final de obra y presentada la declaración responsable. Sobre dicho inmueble, se ha alcanzado un acuerdo con una gestora de explotación de apartamentos y hoteles. Dicha gestora se queda con la totalidad del inmueble a excepción del local KFC. El acuerdo principal al margen del propio hotel, es que realizarán sobre los locales de unos 1000 m2 de planta baja, habitaciones o apartamentos a su costa. El contrato suscrito es de 12 años. La parte del hotel se inaugura el jueves 21 de mayo del 2026.

Durante el año 2025, se enajenaron los dos edificios que la Socimi poseía en la Calle Juan Muñoz 35 y Juan Muñoz 48, con la intención de conseguir caja para acometer nuevos proyectos. Estas nuevas inversiones forman parte de la diversificación que ha opuesto en marcha la compañía en el sentido de bajar la dependencia en vivienda tradicional y enfocarla hacia el hotelero. En este sentido, a través de una sociedad 100% accionista de la Socimi, se han adquirido tres locales colindantes en el barrio de Nervión de Sevilla. Sobre ellos se ha proyectado un apartahotel de 43 habitaciones. Ya está en marcha la obra y se espera la inauguración para febrero del 2027. De igual manera y siguiendo esa diversificación, se han adquirido una participación del 25% sobre un inmueble sito en calle Marques de Nervión de Sevilla. Se ha presentado licencia sobre el mismo para realizar un apartahotel de 67 habitaciones. La idea es inaugurarlo para septiembre del 2027. También se ha adquirido una participación del 65% de un local sito en la Av. De Denia de Alicante, para realizar un apartahotel de 29 habitaciones. Se espera comenzar la obra en junio y tenerla acabada y listo para inaugurar para enero del 2027.

Seguimos explorando oportunidades de negocio tanto hotelero como de vivienda asequible debido a su gran demanda.

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

2. Entorno económico y de mercado

El mercado de arrendamientos en España continúa observando una favorable evolución y perspectivas. La escasez de oferta y la elección por parte de los jóvenes del modo de vida en alquiler en lugar de la compra de vivienda, hace que este mercado vaya cada vez más en aumento, estando en la actualidad alrededor de un 24% y quedando menos para igualarnos con países europeos que están en torno a un 33% de media en este sentido. A fecha de hoy, hemos constatado que los inquilinos han pagado en su inmensa mayoría, teniendo un porcentaje de mora inferior alrededor del 2%.

3. Cambios estructurales

No se han producido cambios en el capital social de la compañía en los dos últimos ejercicios. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 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.

4. Información financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo ascienden, respectivamente, a 33.185.239,62 euros y a 35.431.732,42 euros.

En lo referente a los resultados, el beneficio neto del ejercicio 2025 ha ascendido a 7.605.869,92 euros (1.290.444,62 euros en el ejercicio 2024). Los ingresos obtenidos por la actividad principal de la Compañía en el ejercicio 2025 se han generado por la explotación en régimen de arrendamiento de los inmuebles de la Sociedad y que se describen en la correspondiente nota de la memoria.

5. Situaciones de conflicto de interés

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

6. Actividades en materia de Investigación y desarrollo

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

7. Acciones propias

Al cierre del ejercicio la Sociedad posee 206.203 acciones propias que suponen un 2,75% del total de las acciones (210.751 acciones propias que suponían un 2,81% al cierre del ejercicio anterior) registradas por un total de 1.016.553,48 euros al 31 de diciembre de 2025 (1.041.484,01 euros al 31 de diciembre de 2024).

8. Período medio de pago a proveedores

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

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

	2025	2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	86	38,4
Ratio de operaciones pagadas	86	36,8
Ratio de operaciones pendientes de pago	64	43,3
	Importe (euros)	**Importe (euros)**
Total pagos realizados	8.634.697,13	3.596.218,67
Total pagos pendientes	22.899,33	1.132.629,74

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

La información correspondiente al volumen monetario y el número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad, para los ejercicios 2025 y 2024 es la siguiente:

	2025	2024
Volumen monetario pagados	3.008.028,04	2.136.968,38
% sobre total de pago a proveedores	35	59
Número de facturas pagadas	1.108	1.128
% sobre total de facturas pagadas a	95	86

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

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

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

9. Políticas y gestión de riesgos

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.

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

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 2025 la Sociedad ha mantenido con entidades financieras varios contratos de financiación a largo plazo a un interés variable de mercado con garantía hipotecaria, aunque la tendencia es el traspaso de los tipos de interés de variables a fijos (ver Nota 6). Al 31 de diciembre de 2025 el importe dispuesto asciende a 33.252.530,58 euros (28.743.235,66 euros al cierre del ejercicio anterior).

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

Riesgo de crédito

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

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

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

En el caso de las cuentas por cobrar por créditos con partes vinculadas, se ha realizado un test de deterioro de los mismos sin detectarse riesgo de incobrabilidad.

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

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

Riesgo de liquidez

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

Riesgo fiscal

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

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

10. Acontecimientos más importantes posteriores al cierre

Los hechos posteriores más relevantes son los siguientes:

- Con fecha de 20 de febrero de 2026 se entrega una aportación a la empresa LEGANEW para la compra de un activo en Sevilla. Se produce un primer pago por el porcentaje de las participaciones que la sociedad posee de LEGANEW REAL ESTATE SL de 250.000 euros

- Aumento crédito a la empresa vinculada USULUTAM de la que AP67 posee el 100% del accionariado, para hacer frente a los pagos de las obras que van a construir en Sevilla. Importe de 160.000 euros.

No se han identificado hechos posteriores que hayan requerido de un ajuste en las cifras de 31 de diciembre de 2025 que no hayan sido realizadas ni existen hechos posteriores que, siendo significativos, no hayan sido adecuadamente informados en la memoria.

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

Diligencia de Firma

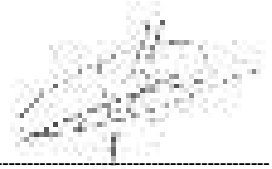
En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de la Sociedad reunido el día 30 de marzo de 2026 formula las Cuentas anuales y el Informe de Gestión del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025, que comprenden 54 páginas numeradas de la 1 a la 54.



D. Álvaro Rubio Garzón
Presidente



D. Francisco Escudero López
Vicepresidente



Dª. Mar Nombela Martínez
Vocal

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

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

AP67 SOCIMI, S.A.

Estados financieros intermedios para el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

AP67 SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2026

Uds.: Euro

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	30/06/2026	31/12/2025
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**60.293.505,54**	**57.410.932,33**
II. Inmovilizado material	**5**	**121.503,10**	**122.767,12**
1. Terrenos y construcciones		119.853,08	121.402,79
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.650,02	1.364,33
III. Inversiones inmobiliarias	**6**	**55.653.431,90**	**54.740.841,95**
1. Terrenos		21.214.818,35	21.214.634,25
2. Construcciones		18.544.528,58	18.766.881,33
3. Inversiones inmobiliarias en curso		14.357.184,65	13.445.035,13
4. Instalaciones técnicas y mobiliario		1.536.900,32	1.314.291,24
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		**4.166.604,90**	**2.200.257,41**
1. Instrumentos de patrimonio	**8.1**	2.281.893,69	2.156.346,20
2. Créditos a empresas	**8.1 y 12**	1.884.711,21	43.911,21
V. Inversiones financieras a largo plazo	**8.1**	**351.965,64**	**347.065,85**
4. Derivados		31.093,99	31.093,99
5. Otros activos financieros		320.871,65	315.971,86
B) ACTIVO CORRIENTE		**7.457.253,51**	**6.915.186,29**
II. Existencias		**7.580,16**	**10.793,31**
6. Anticipos a proveedores	**8.1**	7.580,16	10.793,31
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**137.622,96**	**100.466,82**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	**8.1**	56.814,08	28.061,30
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		56.814,08	28.061,30
3. Deudores varios	**8.1**	65.521,09	62.187,26
5. Activos por impuesto corriente		0,00	10.218,26
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	**9**	15.287,79	0,00
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**8.1 y 12**	**3.423.440,60**	**3.502.040,69**
2. Créditos a empresas		3.423.440,60	3.502.040,69
V. Inversiones financieras a corto plazo	**8.1**	**1.131.600,00**	**134.250,00**
2. Créditos a empresas		1.131.600,00	131.600,00
5. Otros activos financieros		0,00	2.650,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**8.1**	**2.757.009,79**	**3.167.635,47**
1. Tesorería		2.757.009,79	3.167.635,47
TOTAL ACTIVO (A + B)		**67.750.759,05**	**64.326.118,62**

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2026

AP67 SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2026

Uds.: Euro

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	30/06/2026	31/12/2025
A) PATRIMONIO NETO		**22.548.904,26**	**27.095.149,24**
A-1) Fondos propios		**22.440.274,89**	**26.986.519,87**
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**	**4.162.912,14**	**343.239,43**
1. Legal y estatutarias		1.371.606,80	611.019,81
2. Otras reservas		2.791.305,34	(267.780,38)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	**8.4**	**(2.105.153,48)**	**(1.016.553,48)**
VII. Resultado del ejercicio	**3**	**328.552,23**	**7.605.869,92**
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos		**108.629,37**	**108.629,37**
B) PASIVO NO CORRIENTE		**37.495.025,16**	**34.372.457,05**
II. Deudas a largo plazo	**8.2**	**35.782.611,07**	**32.622.042,37**
2. Deudas con entidades de crédito		33.429.025,64	31.532.766,36
5. Otros pasivos financieros		2.353.585,43	1.089.276,01
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**8.2 y 12**	**1.712.414,09**	**1.750.414,68**
C) PASIVO CORRIENTE		**7.706.829,63**	**2.858.512,33**
II. Provisiones a corto plazo	**6 y 11**	**288.644,53**	**288.644,53**
2. Otras provisiones		288.644,53	288.644,53
III. Deudas a corto plazo	**8.2**	**6.376.516,85**	**1.652.473,26**
2. Deudas con entidades de crédito		2.605.319,64	1.652.473,26
5. Otros pasivos financieros		3.771.197,21	0,00
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**8.2 y 12**	**647.086,13**	**521.592,03**
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**394.582,12**	**395.802,51**
1. Proveedores	**8.2**	312,41	0,00
b) Proveedores a corto plazo		312,41	0,00
3. Acreedores varios	**8.2**	167.962,47	17.607,40
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		13.318,72	10.730,00
5. Pasivos por impuesto corriente		144.823,90	144.823,90
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	**9**	67.885,09	222.361,68
7. Anticipos de clientes		279,53	279,53
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		**67.750.759,05**	**64.326.118,62**

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2026

AP67 SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

Uds.: Euro

	NOTAS DE LA MEMORIA	(Debe) Haber	
		30/06/2026	30/06/2025
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	**10**	**2.007.290,51**	**2.318.212,42**
b) Prestaciones de servicios		2.007.290,51	2.318.212,42
4. Aprovisionamientos		**(9.600,00)**	**0,00**
c) Trabajos realizados por otras empresas		(9.600,00)	0,00
6. Gastos de personal		**(309.767,61)**	**(120.159,60)**
a) Sueldos, salarios y asimilados		(288.758,30)	(101.706,44)
b) Cargas sociales	**10**	(21.009,31)	(18.453,16)
7. Otros gastos de explotación		**(514.887,59)**	**(444.205,49)**
a) Servicios exteriores		(379.249,63)	(320.535,31)
b) Tributos		(135.637,96)	(79.193,36)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		0,00	(44.476,82)
8. Amortización del inmovilizado	**5 y 6**	**(317.066,11)**	**(335.442,10)**
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		**0,00**	**167.808,47**
b) Resultados por enajenaciones y otras	**6**	0,00	167.808,47
13. Otros resultados		**699,69**	**37.832,59**
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		**856.668,89**	**1.624.046,29**
14. Ingresos financieros		**4.293,17**	**(19.598,44)**
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		4.293,17	(19.598,44)
b 2) De terceros		*4.293,17*	*(19.598,44)*
15. Gastos financieros		**(538.807,21)**	**(636.546,56)**
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	**12**	(24.794,31)	(31.366,95)
b) Por deudas con terceros	**10**	(514.012,90)	(605.179,61)
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		**6.397,38**	**0,00**
a) Deterioros y pérdidas		6.397,38	0,00
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)		**(528.116,66)**	**(656.145,00)**
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		**328.552,23**	**967.901,29**
A.4) RESULTADO DEL EJERC. PROCED. DE OPERAC. CONTINUADAS (A.3+20)		**328.552,23**	**967.901,29**
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)	**3**	**328.552,23**	**967.901,29**

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2026

AP67 SOCIMI, S.A.

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

Uds.: Euro

	NOTAS DE LA MEMORIA	30/06/2026	30/06/2025
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	**3**	**328.552,23**	**967.901,29**
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**	**328.552,23**	**967.901,29**

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2026

AP67 SOCIMI, S.A.

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

Uds.: Euro

	Capital	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio	Dividendos	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL
	Escriturado							
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2024	**7.497.353,00**	**12.556.611,00**	**210.774,48**	**(1.041.484,01)**	**1.290.444,62**	**0,00**	**0,00**	**20.513.699,09**
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2025	**7.497.353,00**	**12.556.611,00**	**210.774,48**	**(1.041.484,01)**	**1.290.444,62**	**0,00**	**0,00**	**20.513.699,09**
I. Total ingresos y gastos reconocidos	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**7.605.869,92**	**0,00**	**0,00**	**7.605.869,92**
II. Operaciones con socios o propietarios	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**24.930,53**	**0,00**	**(1.161.400,16)**	**0,00**	**(1.136.469,63)**
4. (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(1.161.400,16)	0,00	(1.161.400,16)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (ne	0,00	0,00	0,00	24.930,53	0,00	0,00	0,00	24.930,53
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	**0,00**	**0,00**	**132.464,95**	**0,00**	**(1.290.444,62)**	**1.161.400,16**	**108.629,37**	**112.049,86**
1. Distribución de resultados	0,00	0,00	129.044,46	0,00	(1.290.444,62)	1.161.400,16	0,00	(0,00)
2. Otras variaciones	0,00	0,00	3.420,49	0,00	0,00	0,00	108.629,37	112.049,86
C. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2025	**7.497.353,00**	**12.556.611,00**	**343.239,43**	**(1.016.553,48)**	**7.605.869,92**	**0,00**	**108.629,37**	**27.095.149,24**
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2026	**7.497.353,00**	**12.556.611,00**	**343.239,43**	**(1.016.553,48)**	**7.605.869,92**	**0,00**	**108.629,37**	**27.095.149,24**
I. Total ingresos y gastos reconocidos	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**328.552,23**	**0,00**	**0,00**	**328.552,23**
II. Operaciones con socios o propietarios	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**(1.088.600,00)**	**0,00**	**(3.786.197,21)**	**0,00**	**(4.874.797,21)**
4. (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(3.786.197,21)	0,00	(3.786.197,21)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (ne	0,00	0,00	0,00	(1.088.600,00)	0,00	0,00	0,00	(1.088.600,00)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	**0,00**	**0,00**	**3.819.672,71**	**0,00**	**(7.605.869,92)**	**3.786.197,21**	**0,00**	**0,00**
1. Distribución de resultados	0,00	0,00	3.819.672,71	0,00	(7.605.869,92)	3.786.197,21	0,00	0,00
E. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2026	**7.497.353,00**	**12.556.611,00**	**4.162.912,14**	**(2.105.153,48)**	**328.552,23**	**0,00**	**108.629,37**	**22.548.904,26**

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2026

AP67 SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

Uds.: Euro

	30/06/2026	30/06/2025
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	**1.881.275,28**	**733.003,33**
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**328.552,23**	**967.901,29**
Ajustes del resultado	**855.873,32**	**848.657,01**
Amortización del inmovilizado (+)	317.066,11	335.442,10
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	-	44.476,82
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado (+/-)	-	(167.808,47)
Gastos financieros (+)	538.807,21	636.546,56
Cambios en el capital corriente	**1.225.333,25**	**(447.008,41)**
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	(32.086,61)	(128.054,77)
Otros activos corrientes (+/-)	(5.069,53)	-
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	157.556,35	(318.953,64)
Otros pasivos corrientes (+/-)	(154.476,59)	-
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	1.259.409,63	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	**(528.483,52)**	**(636.546,56)**
Pago de intereses (-)	(528.483,52)	(636.546,56)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	**1.881.275,28**	**733.003,33**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	**(5.079.191,95)**	**(4.175.611,75)**
Pagos por inversiones (-)	**(5.079.191,95)**	**(4.343.420,22)**
Empresas del grupo y asociadas	(2.850.799,91)	(1.782.720,22)
Inversiones inmobiliarias	(1.228.392,04)	(2.546.165,37)
Otros activos financieros	(1.000.000,00)	(14.534,63)
Cobros por desinversiones (+)	**-**	**167.808,47**
Inmovilizado material	-	167.808,47
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	**(5.079.191,95)**	**(4.175.611,75)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	**2.787.290,99**	**3.571.853,23**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	**-**	**24.930,53**
Enajenación de instrumentos de patriomonio propio (+)	-	24.930,53
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	**2.787.290,99**	**3.546.922,70**
Emisión	3.925.568,17	3.940.070,78
Deudas con entidades de crédito (+)	3.925.568,17	3.790.699,33
Otras deudas (+)	-	149.371,45
Devolución y amortización de	(1.138.277,18)	(393.148,08)
Deudas con entidades de crédito (-)	(1.086.786,20)	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	(36.490,98)	(393.148,08)
Otras deudas (-)	(15.000,00)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	**2.787.290,99**	**3.571.853,23**
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	**(410.625,68)**	**129.244,81**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	3.167.635,47	370.001,18
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	2.757.009,79	499.245,99

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2026

AP67 SOCIMI, S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026
(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 2026 la Sociedad posee el 47,79% de la sociedad LISTEN 2011 S.L (47,79% al 31 de diciembre de 2025), el 100% de las participaciones de USULUTAN INVESTMENTS, S.L. (100% al 31 de diciembre de 2025) y el 50% de las participaciones de LEGANEW REAL ESTATE, S.L. (0% al 31 de diciembre de 2025).

Régimen fiscal SOCIMI

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 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 2026, la Sociedad tiene un capital social de 7.497.353 euros, mismo importe que al 31 de diciembre de 2025.

El euro es la moneda en la que se presentan estas notas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2026. 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 PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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 periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2026 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 periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2026.

2. Principios contables no obligatorios aplicados

Con 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

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 2026 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2025.

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 las inversiones inmobiliarias

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. Asimismo, 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 2025. 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 2026.

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

A 30 de junio de 2026 el fondo de maniobra de la Sociedad es negativo por importe de 249.576,12 euros (4.056.673,96 euros de fondo de maniobra positivo al 31 de diciembre de 2025) por lo que podrían existir dudas 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.

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

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 2026, 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 2026, las correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero 2025 y el 30 de junio de 2025.

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:

Préstamos con entidades de crédito	**30/06/2026**	**31/12/2025**
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	33.429.025,64	31.532.766,36
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	2.605.319,64	1.652.473,26
Total	**36.034.345,28**	**33.185.239,62**

Créditos a empresas del grupo y asociadas	**30/06/2026**	**31/12/2025**
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo	1.884.711,21	43.911,21
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	3.423.440,60	3.502.040,69
Total	**5.308.151,81**	**3.545.951,90**

Préstamos con empresas del grupo y asociadas	**30/06/2026**	**31/12/2025**
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	1.712.414,09	1.750.414,68
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	647.086,13	521.592,03
Total	**2.359.500,22**	**2.272.006,71**

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 2025.

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.

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, entendiendo éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

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

Arrendamientos y operaciones similares

Cuando la Sociedad es arrendatario

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

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

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

Cuando la Sociedad es arrendador

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

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

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

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

Activos financieros

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

Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

Activos financieros a coste

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

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

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

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en el Patrimonio neto

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

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

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

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

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

Baja de activos financieros

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

Pasivos Financieros

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

Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

Derivados financieros y cobertura contable

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

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

Cobertura de 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 traspasa al cliente por el importe que refleje la contraprestación a la que espere tener el derecho la entidad – así el concepto de control, como principio fundamental, sustituye al actual concepto de riesgos y beneficios.

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

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

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

Los gastos y los ingresos se registran por el principio del devengo, estableciéndose, en los casos en que sea pertinente, una correlación entre ambos. La Sociedad reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando (o a medida que) se produzca la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir), distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

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

Los ingresos por alquileres se contabilizan en la cuenta de Pérdidas y Ganancias en función de su devengo y con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto.

Provisiones y contingencias

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

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

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

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

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

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

Transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

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

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

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

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

Estado de Flujos de Efectivo

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalente, entendiendo por estos las inversiones a plazo inferiores a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no se pueden ser calificadas como de inversión o financiación.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del Patrimonio Neto y de los pasivos de carácter financiero.

NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle del movimiento habido en el periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2026 es el siguiente:

Coste:

Elemento	Saldo a 31/12/24	Altas	Bajas	Saldo a 31/12/25	Altas	Bajas	Saldo a 30/06/26
Terrenos y bienes naturales	56.519,10	0,00	0,00	56.519,10	0,00	(184,10)	56.335,00
Construcciones	87.813,72	0,00	0,00	87.813,72	0,00	0,00	87.813,72
Maquinaria	4.418,48	0,00	0,00	4.418,48	0,00	0,00	4.418,48
Otras instalaciones	2.742,67	0,00	0,00	2.742,67	0,00	0,00	2.742,67
Mobiliario	4.214,58	0,00	0,00	4.214,58	0,00	0,00	4.214,58
Equipos para procesos de información	16.514,25	0,00	0,00	16.514,25	0,00	0,00	16.514,25
Total coste	**172.222,80**	**0,00**	**0,00**	**172.222,80**	**0,00**	**(184,10)**	**172.038,70**

Amortización:

Elemento	Saldo a 31/12/24	Dotación del ejercicio	Saldo a 31/12/25	Dotación del ejercicio	Saldo a 30/06/26
Amtz. de construcciones	(12.205,14)	(2.250,95)	(14.456,09)	(870,91)	(15.327,00)
Amtz. de maquinaria	(4.319,78)	(98,70)	(4.418,48)	0,00	(4.418,48)
Amtz. de otras instalaciones	(2.742,67)	0,00	(2.742,67)	0,00	(2.742,67)
Amtz. de mobiliario	(1.934,06)	(421,49)	(2.355,55)	(209,01)	(2.564,56)
Amtz. de equipos para proc. inf.	(16.514,25)	0,00	(16.514,25)	0,00	(16.514,25)
Total amortización	**(37.715,90)**	**(2.771,14)**	**(40.487,04)**	**(1.079,92)**	**(41.566,96)**

Pérdidas por deterioro:

Elemento	Saldo a 31/12/24	Saldo a 31/12/25	Saldo a 30/06/26
Det. de valor de construcciones	(8.968,64)	(8.968,64)	(8.968,64)
Total pérdidas por deterioro	**(8.968,64)**	**(8.968,64)**	**(8.968,64)**

Valor neto contable:

Elemento	Saldo a 31/12/24	Saldo a 31/12/25	Saldo a 30/06/26
Terrenos y bienes naturales	56.519,10	56.519,10	56.335,00
Construcciones	66.639,94	64.388,99	63.518,08
Maquinaria	98,70	(0,00)	(0,00)
Mobiliario	2.280,52	1.859,03	1.650,02
Total Valor Neto	**125.538,26**	**122.767,12**	**121.503,10**

El coste original de los elementos totalmente amortizados a 30 de junio de 2026 y al cierre del ejercicio anterior es como sigue:

Elemento	A 30/06/26	A 31/12/25
Maquinaria	4.418,48	4.418,48
Otras instalaciones	2.742,67	2.742,67
Equipos para procesos de información	16.514,25	16.514,25
Total coste	**23.675,40**	**23.675,40**

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

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

A 30 de junio de 2026 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 periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2026 se muestra a continuación:

Coste:

Elemento	Saldo a 31/12/2024	Altas	Bajas	Saldo a 31/12/2025	Altas	Bajas	Saldo a 30/06/2026
Inversiones en terrenos y bienes naturales	25.099.326,34	184,10	(3.884.876,19)	21.214.634,25	184,10	0,00	21.214.818,35
Inversiones en construcciones	25.739.104,54	0,00	(4.449.897,52)	21.289.207,02	0,00	0,00	21.289.207,02
Instalaciones técnicas y mobiliario	1.403.593,79	723.659,59	(211.707,61)	1.915.545,77	316.242,52	0,00	2.231.788,29
Inversiones inmobiliarias en curso	9.529.389,75	3.919.066,75	(3.421,37)	13.445.035,13	912.149,52	0,00	14.357.184,65
Total coste	**61.771.414,42**	**4.642.910,44**	**(8.549.902,69)**	**57.864.422,17**	**1.228.576,14**	**0,00**	**59.092.998,31**

Amortización:

Elemento	Saldo a 31/12/2024	Dotación del ejercicio	Bajas	Saldo a 31/12/2025	Dotación del ejercicio	Bajas	Saldo a 30/06/2026
Amtz Ac de construcciones	(2.778.371,04)	(501.817,64)	757.862,99	(2.522.325,69)	(222.352,75)	0,00	(2.744.678,44)
Amtz Ac de instalaciones técnicas y mobiliario	(612.163,85)	(120.324,62)	131.233,94	(601.254,53)	(93.633,44)	0,00	(694.887,97)
Total amortización acumulada	**(3.390.534,89)**	**(622.142,26)**	**889.096,93**	**(3.123.580,22)**	**(315.986,19)**	**0,00**	**(3.439.566,41)**

Valor neto contable:

Elemento	Saldo a 31/12/2024	Saldo a 31/12/2025	Saldo a 30/06/2026
Inversiones en terrenos y bienes naturales	25.099.326,34	21.214.634,25	21.214.818,35
Inversiones en construcciones	22.960.733,50	18.766.881,33	18.544.528,58
Instalaciones técnicas y mobiliario	791.429,94	1.314.291,24	1.536.900,32
Inversiones inmobiliarias en curso	9.529.389,75	13.445.035,13	14.357.184,65
Valor neto contable	**58.380.879,53**	**54.740.841,95**	**55.653.431,90**

El aumento de las inversiones inmobiliarias más significativas que se ha producido en los seis primeros meses del ejercicio 2026 corresponde a:

- La adquisición de un local comercial ubicado en Avda. Denia, 53 (Alicante) cuyo importe de compra ha ascendido a 617.500 euros.

Durante el ejercicio 2025 y los seis primeros meses de 2026 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 2025 la Sociedad evaluó el posible deterioro de los inmuebles incluidos en esta partida, utilizando como valor razonable el importe obtenido de las tasaciones solicitadas a un tasador independiente sin que se haya detectado la necesidad de realizar ninguna corrección valorativa de los inmuebles incluidos en este epígrafe. Los administradores evalúan toda la cartera de activos de forma anual. 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 ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

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

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

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

Existen los siguientes elementos totalmente amortizados y que siguen en uso al 30 de junio de 2026, así como al cierre del ejercicio 2025:

Elemento	Saldo a 31/12/2025	Saldo a 30/06/2026
Instalaciones técnicas y mobiliario	205.715,61	205.833,20
Total	205.715,61	205.833,20

Los elementos afectos a garantía de los préstamos descritos en la nota 8.2 al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

	30/06/2026			
	Coste	**Amtz**	**Deterioro**	**Valor Contable**
Terreno y construcciones	40.291.441,44	(2.600.757,99)	0,00	37.690.683,45
Inversiones inmobiliarias en curso	13.679.829,77	0,00	0,00	13.679.829,77
Total	**53.971.271,21**	**(2.600.757,99)**	**0,00**	**51.370.513,22**

	31/12/2025			
	Coste	**Amtz**	**Deterioro**	**Valor Contable**
Terreno y construcciones	41.305.786,33	(2.433.934,20)	0,00	38.871.852,13
Inversiones inmobiliarias en curso	12.843.928,96	0,00	0,00	12.843.928,96
Total	**54.149.715,29**	**(2.433.934,20)**	**0,00**	**51.715.781,09**

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 82,14% de su activo (el 85,10% en el ejercicio anterior) invertido en inmuebles destinados al alquiler y afectos a la Sociedad. 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	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Activos financieros a coste amortizado	2.205.582,86	359.883,07	4.684.955,93	3.737.332,56
Derivados	31.093,99	31.093,99	0,00	0,00
Total	**2.236.676,85**	**390.977,06**	**4.684.955,93**	**3.737.332,56**

El importe de los activos financieros a largo plazo corresponde a un importe de 320.871,65 euros en concepto de fianzas depositadas (315.971,86 euros en 2025) y 1.884.711,21 euros de créditos a empresas del grupo (43.911,21 euros en 2025), ver Nota 12.

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

CONCEPTOS	30/06/2026	31/12/2025
Anticipos a proveedores	7.580,16	10.793,31
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	56.814,08	28.061,30
Deudores varios	65.521,09	62.187,26
Créditos a empresas vinculadas	3.423.440,60	3.502.040,69
Créditos a otras empresas	1.131.600,00	131.600,00
Otros activos financieros	0,00	2.650,00
Total	**4.684.955,93**	**3.737.332,56**

El epígrafe “Créditos a empresas vinculadas” se detalla en la Nota 12.

En el epígrafe “Créditos a otras empresas” se incluye la cesión de un crédito de 129.600 euros por una entidad financiera y la incorporación de un préstamo de 1.000.000 en 2026 que se devolverá en el ejercicio.

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 2026 es el siguiente:

	Activos Financieros						
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	Total
Anticipos a proveedores	7.580,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.580,16
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	122.335,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	122.335,17
Créditos a empresas del grupo	3.423.440,60	0,00	0,00	0,00	0,00	1.884.711,21	5.308.151,81
Créditos a otras empresas	1.131.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.131.600,00
Derivados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.093,99	31.093,99
Otros activos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	320.871,65	320.871,65
Total	**4.684.955,93**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2.236.676,85**	**6.921.632,78**

La sociedad tiene deteriorado el crédito concedido a Desarrollos Urbanísticos Legasala, S.L., empresa vinculada, por importe de 706.864,92 euros, registrado en ejercicios anteriores.

Durante el primer semestre de 2026, la Sociedad ha formalizado nuevas operaciones de financiación con sociedades vinculadas. En este sentido, se han concedido créditos por importe de 1.840.800 euros a LEGANEW, 515.000 euros a USULUTAN y 495.000 euros a AKYDEKO. Tras dichas operaciones, el saldo total de los créditos concedidos a USULUTAN y AKYDEKO asciende a 2.452.000 euros y 842.000 euros, respectivamente.

Asimismo, durante el primer semestre de 2026, como consecuencia de la cesión de deuda formalizada entre AKYDEKO y AYA, la Sociedad ha recibido de AYA el cobro parcial del crédito previamente adeudado por AKYDEKO. La cancelación de la deuda mantenida con AP67 ha sido liquidada mediante la entrega de acciones de AP67.

Por otro lado, la sociedad en 2023 adquirió de una entidad financiera un crédito de un tercero el cual ascendía a 129.600€, el cual registró en el epígrafe "Créditos a otras empresas", y que se mantiene a 30 de junio de 2026 a la espera de ejecutarse la garantía asociada al crédito.

A finales de junio del 2026 se ha realizado el pago de la retribución correspondiente a uno de los administradores de la sociedad por importe de 112.450 euros netos.

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

- **Participaciones en empresas del Grupo**

			Fracción de capital		Derechos de voto	
			Directo	Indirecto	Directo	Indirecto
Nombre y domicilio	**Forma Jurídica**	**Actividad**	**%**	**%**	**%**	**%**
LISTEN 2011, S.L. Cl. Villaverde, 2 28912 - Leganés	Sociedad Limitada	7111	48%		48%	
USULUTAN INVESTMENTS, S.L. Cl. Mistral, 2 28223 - Pozuelo de Alarcón	Sociedad Limitada	7022	100%		100%	
LEGANEW REAL ESTATE, S.L. Pº Los Lagos, 1 28223 - Pozuelo de	Sociedad Limitada	6812	50%		50%	

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tenía 710.400 participaciones de 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 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 30 de junio de 2026 y al cierre del ejercicio 2025 asciende al 47,79%.

Con fecha 22 de abril de 2025 se adquirieron 1.800 participaciones de la sociedad Usulutan Investments, S.L. contabilizadas por 3.600 euros, correspondientes al 60% de las participaciones de dicha sociedad. Posteriormente, con fecha 11 de julio de 2025 se adquirió el 40% restante de las participaciones por un importe de 1.520.450,70 euros. Siendo por tanto la participación al 30 de junio de 2026 y al cierre del ejercicio 2025 del 100%.

Durante el primer semestre de 2026, la Sociedad ha adquirido una participación significativa en el capital de Leganew Real Estate, S.L. mediante dos operaciones. Con fecha 19 de febrero de 2026, adquirió 1.563 participaciones, representativas del 25% de su capital social, por un importe de 1.563 euros. Posteriormente, el 18 de junio de 2026, adquirió 1.562 participaciones adicionales, representativas de otro 25% del capital social, por un importe de 123.984,49 euros. Como consecuencia de ambas operaciones, la participación de la Sociedad en Leganew Real Estate, S.L. alcanzó el 50% de su capital social.

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:

		Patrimonio Neto					
Periodo	**Sociedad**	**Capital**	**Reservas**	**Otras partidas**	**Resultado ejercicio**	**Valor contable en la matriz**	**Dividendos recibidos**
30/06/2026	LISTEN 2011, S.L. Cl. Villaverde, 2 28912 - Leganés	1.042.482,00	147.157,38	0,00	46.043,99	632.295,49	0,00
31/12/2025	LISTEN 2011, S.L. Cl. Villaverde, 2 28912 - Leganés	1.042.482,00	85.038,95	0,00	62.118,43	632.295,49	0,00
30/06/2026	USULUTAN INVESTMENTS, S.L. Cl. Mistral, 2 28223 - Pozuelo de Alarcón	3.000,00	49.958,29	(87.324,60)	(10.435,62)	1.524.050,71	0,00
31/12/2025	USULUTAN INVESTMENTS, S.L. Cl. Mistral, 2 28223 - Pozuelo de Alarcón	3.000,00	49.958,29	(28.200,77)	(59.123,83)	1.524.050,71	0,00
30/06/2026	LEGANEW REAL ESTATE, S.L. Pº Los Lagos, 1 28223 - Pozuelo de Alarcón	6.250,00	0,00	(581,73)	(19.126,04)	125.547,49	0,00
31/12/2025	LEGANEW REAL ESTATE, S.L. Pº Los Lagos, 1 28223 - Pozuelo de Alarcón	6.250,00	0,00	0,00	(581,73)	0,00	0,00

No se han obtenido dividendos de ninguna de la Sociedades participadas.

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.

USULUTAN INVESTMENTS, 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 USULUTAN INVESTMENTS, S.L. en Federico García Lorca, 1 (Sevilla). 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 USULUTAN INVESTMENTS, S.L.

LEGANEW REAL ESTATE, 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 LEGANEW REAL ESTATE, S.L. Marqués de Nervión, 101 (Sevilla). 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 LEGANEW REAL ESTATE, S.L.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2026 y al cierre de 2025 es la siguiente:

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	30/06/2026	31/12/2025
Caja	49.867,48	50.923,54
Bancos, euros	2.707.142,31	3.116.711,93
	2.757.009,79	**3.167.635,47**

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

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

8.2 Pasivos financieros

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a largo plazo al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, clasificados por categorías son:

	Pasivos Financieros a Largo Plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados / Otros	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Pasivos financieros a coste amortizado	33.429.025,64	31.532.766,36	4.065.999,52	2.839.690,69
Total	**33.429.025,64**	**31.532.766,36**	**4.065.999,52**	**2.839.690,69**

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a corto plazo al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, clasificados por categorías son:

	Pasivos Financieros a Corto Plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados / Otros	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Pasivos financieros a coste amortizado	2.605.319,64	1.652.473,26	4.600.156,47	550.208,96
Total	**2.605.319,64**	**1.652.473,26**	**4.600.156,47**	**550.208,96**

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 de las pólizas de crédito contratadas por la Sociedad. El detalle de las mismas es el siguiente:

		Póliza		
Instrumento	**Entidad financiera**	**Límite**	**Dispuesto a 30/06/2026**	**Disponible**
Póliza de crédito	Banca Pueyo	1.000.000,00	700.559,24	299.440,76
Póliza de crédito	Banca Pueyo	500.000,00	793,85	499.206,15
Póliza de crédito	Bankinter	500.000,00	464,64	499.535,36
TOTAL		**2.000.000,00**	**701.817,73**	**1.298.182,27**

		Póliza		
Instrumento	**Entidad financiera**	**Límite**	**Dispuesto a 31/12/2025**	**Disponible**
Póliza de crédito	Banca Pueyo	1.000.000,00	547,14	999.452,86
Póliza de crédito	Banca Pueyo	500.000,00	2.369,16	497.630,84
Póliza de crédito	Bankinter	500.000,00	577,74	499.422,26
TOTAL		**2.000.000,00**	**3.494,04**	**1.996.505,96**

Dentro de "Otros pasivos financieros" a corto plazo se recoge el dividendo pendiente de pago a 30 de junio de 2026, correspondiente a la distribución del resultado del ejercicio 2025 por un importe de 3.786.197,21 euros.

Dentro de "Otros pasivos financieros" a largo plazo se incluyen fianzas recibidas con vencimiento en el largo plazo por un importe de 2.353.585,43 euros, de los cuales 598.000 euros corresponde a retenciones de garantía realizadas a los contratistas de obras en curso (1.089.276,01 euros al cierre del ejercicio 2025).

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

El detalle por vencimientos a 30 de junio de 2026 de los pasivos financieros es el siguiente:

	Pasivos Financieros						
	1 año	**2 años**	**3 años**	**4 años**	**5 años**	**Más de 5 años**	**Total**
Deudas con entidades de crédito	2.605.319,64	2.038.518,50	2.191.074,26	2.294.142,61	2.441.832,84	24.463.457,44	36.034.345,28
Otros pasivos financieros	3.771.197,21	0,00	0,00	0,00	0,00	2.353.585,43	6.124.782,64
Deudas con empresas del grupo y asociadas	647.086,13	77.944,68	80.609,80	83.366,10	86.213,61	1.384.279,90	2.359.500,22
Proveedores	312,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	312,41
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	181.281,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	181.281,19
Anticipos de clientes	279,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	279,53
Total	**7.205.476,11**	**2.116.463,18**	**2.271.684,06**	**2.377.508,71**	**2.528.046,45**	**28.201.322,77**	**44.700.501,27**

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

Durante el primer semestre del ejercicio 2026 no se han producido impagos del principal o intereses de préstamos. Tampoco se produjeron durante el ejercicio 2025.

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 el 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 al Euribor más un diferencial de 0,180%. Como contraprestación, la Sociedad se compromete a abonar periódicamente al BBVA el importe resultante de aplicar al importe nominal el Tipo Fijo, que asciende a 1,25%.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2026 la Sociedad abonó a la entidad financiera un importe de 630,93 euros, en los seis primeros meses del ejercicio 2025 el importe ascendió a 2.510,12 euros reflejado como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Asimismo, con fecha 30 de junio de 2026 se encuentra reconocido un activo financiero por importe de 31.093,99 euros, mismo importe que en el ejercicio 2025.

8.4 Fondos propios

Al 30 de junio de 2026 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 cierre del ejercicio son los siguientes:

Accionista	% Participación directa	% Participación indirecta	% Participación total
Álvaro Rubio Garzón	40,63%	13,42%	54,05%
Francisco Escudero López	26,12%	1,46%	27,58%
Agencia Saf de Inversiones y Gestion, S.L.	11,67%		11,67%

La sociedad tiene las siguientes reservas:

	30/06/2026	31/12/2025
Legal y estatutarias:		
- Reserva legal	1.371.606,80	611.019,81
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	2.791.305,34	(267.780,38)
TOTAL	**4.162.912,14**	**343.239,43**

La disponibilidad de estas reservas es la siguiente:

a) Reserva legal: de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social no es distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Según lo establecido en la ley 11/2009, modificada por ley 16/2012, esta reserva no podrá ser superior al 20% del capital social al haber optado la Sociedad por el Régimen fiscal especial de SOCIMI.

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

c) Acciones propias: a 30 de junio de 2026 la Sociedad posee 400.596 acciones propias que suponen un 5,34% del total de las acciones (206.203 acciones propias que suponían un 2,75% al cierre del ejercicio anterior) registradas por un total de 2.105.153,48 euros al 30 de junio de 2026 (1.016.553,48 euros al 31 de diciembre de 2025).

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

d) Dividendo: Durante el ejercicio 2026 se ha acordado repartir un dividendo mediante la entrega de acciones en autocartera y el reparto de dinero en efectivo, con cargo al resultado del ejercicio 2025 por importe de 3.786.197,21 euros, conforme a lo aprobado por la Junta General en su reunión del 30 de junio de 2026. Durante el ejercicio 2025 se repartió un dividendo en efectivo, con cargo al resultado del ejercicio 2024 por importe de 1.161.400,16 euros, conforme a lo aprobado por la Junta General en su reunión de 30 de junio de 2025.

8.5 Gestión del riesgo financiero

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

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

Riesgo de mercado

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

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

Riesgo de tipos de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el ejercicio el primer semestre de 2026 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. A pesar de ello, la mayor parte del importe dispuesto al 30 de junio de 2026 y al cierre del ejercicio anterior sigue aplicando un tipo de interés variable.

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.

En el caso de las cuentas por cobrar por créditos con partes vinculadas, se ha realizado un test de deterioro de los mismos sin detectarse riesgo de incobrabilidad.

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

Riesgo de liquidez

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

Riesgo fiscal

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

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

NOTA 9. SITUACIÓN FISCAL

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

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

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

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

En el ejercicio 2025 la Sociedad obtuvo un beneficio no sujeto al régimen fiscal especial de las SOCIMIS que ascendió a 826.568,10 euros. Es por ello que se reconoció un gasto por impuesto corriente de 206.642,03 euros, correspondiente al 25% de este beneficio que tributó por el régimen general.

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 288.644,53 euros.

NOTA 10. INGRESOS Y GASTOS

El importe neto de la cifra de negocios asciende a 2.007.290,51 euros a 30 de junio de 2026 (2.318.212,42 euros a 30 de junio de 2025) 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	30/06/2025	30/06/2026
Juan Carlos 1, 88 y 86	520.478,89	539.233,07
Charco, 9	103.826,47	87.786,76
Juan Muñoz, 35 y Ordoñez, 26	256.084,98	0,00
Juan Muñoz, 48	140.248,85	0,00
Villaverde, 2	39.199,32	39.199,32
Fuente Honda, 88	497.896,30	497.495,57
Tenis, 2	363.849,04	383.367,11
Móstoles	211.342,71	223.588,33
Guante, 2-4	132.285,86	141.804,97
Futbol Sala, 4	53.000,00	94.815,38
Total	**2.318.212,42**	**2.007.290,51**

El desglose de las cargas sociales contabilizadas como gasto durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 es el siguiente:

	Saldo a 30/06/2026	Saldo a 30/06/2025
Seguridad Social a cargo de la empresa	20.377,75	17.419,99
Otros gastos sociales	631,56	1.033,17
Total cargas sociales	**21.009,31**	**18.453,16**

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. 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 288.644,53 euros.

NOTA 12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A efectos de la presentación de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2026 una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas o un conjunto que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, análoga en el artículo 42 del Código de Comercio.

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

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

12.1 Saldos y Transacciones con partes vinculadas

El detalle de los saldos y transacciones efectuadas con partes vinculadas en el primer semestre del ejercicio 2026 son las siguientes:

	SALDOS			
	30/06/2026		**31/12/2025**	
	Deudores	***Acreedores***	***Deudores***	***Acreedores***
Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única				
Créditos	6.015.016,73	-	4.252.816,82	-
Deterioro de créditos	(706.864,92)	-	(706.864,92)	-
Préstamos	-	456.695,37	-	456.695,37
Proveedores de inmovilizado	-	1.415.114,46	-	1.451.605,44
Otras deudas con empresas del grupo	-	123.984,49	-	-
Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa				
Préstamos	-	352.740,90	-	352.740,90
Otras partes vinculadas				
Créditos	15.000,00	-	-	-
Préstamos	-	10.965,00	-	10.965,00
	5.323.151,81	**2.359.500,22**	**3.545.951,90**	**2.272.006,71**

	TRANSACCIONES			
	30/06/2026		**30/06/2025**	
	Ingresos	***Gastos***	***Ingresos***	***Gastos***
Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única				
Gastos por intereses	-	24.794,31	-	31.366,95
Ingresos por intereses	-	-	19.598,44	-
Servicios prestados	39.199,32	-	39.199,32	-
	39.199,32	**24.794,31**	**58.797,76**	**31.366,95**

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

- A 30 de junio de 2026, la Sociedad mantiene una deuda con AKYDEKO, S.L.P. por importe de 1.415.114,46 euros (1.451.605,44 euros a 31 de diciembre de 2025), derivada de la adquisición de locales a dicha sociedad. El saldo pendiente corresponde al importe de la deuda hipotecaria asociada a los inmuebles adquiridos, respecto de la cual aún no se ha formalizado la correspondiente subrogación.

- La Sociedad mantiene un préstamo participativo con Lefor 2004, S.L. por importe de 456.695,37 euros a 30 de junio de 2026, mismo importe que a 31 de diciembre de 2025, incluyendo los intereses devengados y pendientes de pago. Dicho préstamo procede de la fusión por absorción de 1977JS, S.L. y tiene su origen en un préstamo participativo formalizado entre Lefor 2004, S.L. y 1977JS, S.L., que devenga un tipo de interés anual equivalente al Euribor más un 2% y se prorroga automáticamente por periodos anuales.

- Asimismo, la Sociedad mantiene un préstamo con Bentota Investments, S.A., accionista de la Sociedad, cuyo saldo pendiente a 30 de junio de 2026 asciende a 10.965 euros, sin variación respecto a 31 de diciembre de 2025. El préstamo tenía como vencimiento inicial el 30 de junio de 2019, contemplando prórrogas automáticas anuales y devengando un tipo de interés anual equivalente al Euribor más un 2%. El principal del préstamo fue compensado 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 el saldo pendiente corresponde únicamente a intereses devengados y no satisfechos.

- Adicionalmente, la Sociedad mantiene deudas con varias personas físicas vinculadas por importe de 16.740,90 euros a 30 de junio de 2026, sin variación respecto al cierre del ejercicio 2025. El vencimiento inicial de estos préstamos estaba fijado para el 30 de junio de 2019, contemplando prórrogas automáticas anuales y devengando un tipo de interés anual equivalente al Euribor más un 2%. El principal de dichos préstamos fue compensado 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 actualmente únicamente se encuentran pendientes de pago los intereses devengados.

- A 30 de junio de 2026, se encuentran pendientes de pago dos préstamos concedidos por los socios por un importe total de 336.000 euros, mismo importe que a 31 de diciembre de 2025, sin que durante el primer semestre de 2026 se hayan producido devoluciones de principal.

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

- Se concedió un préstamo participativo a Desarrollos Urbanísticos Legasala, S.L. por un importe inicial de 1.743.000 euros. Al cierre del ejercicio 2022 la deuda pendiente de pago ascendió a 1.295.107,92 euros, ante la dificultad de cobro por parte de la Sociedad de dicho préstamo se determinó provisionar en su totalidad el préstamo concedido, ya que parte ya se encontraba deteriorada en ejercicios anteriores, esto supuso el registro de un deterioro de 769.500 euros.

A 31 de diciembre de 2023 la deuda pendiente se redujo como consecuencia de que este préstamo se compensó con un crédito cedido por Desarrollos Urbanísticos Legasala, S.L. por importe de 588.243 euros, por tanto, el importe pendiente a cierre del ejercicio 2023 ascendió a 706.864,92 euros.

A cierre del ejercicio 2025 la deuda pendiente de cobro con Desarrollos Urbanísticos Legasala S.L. ascendió a 706.864,92 euros, mismo importe que en ejercicios anteriores, la cual como ya hemos comentado se encontraba totalmente deteriorada. En el ejercicio 2026 no se ha recibido ningún cobro por lo que se mantiene el mismo importe pendiente a 30 de junio de 2026, también deteriorado.

Se establece en el contrato un tipo de interés del 1% anual fijo y 1% adicional en el caso de que la sociedad tenga beneficios 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.

- Una póliza de crédito con la Sociedad vinculada Akydeko S.L., que permitía disponer de la misma determinados importes con un límite máximo. El detalle de esta póliza es el siguiente:

Tipo de contrato	Límite	Fecha contrato	Fecha vencimiento	Intereses
Línea de crédito	1.200.000,00	29/11/2022	31/12/2023 Renovac automáticas x 1 año	Euribor + 2%

A 31 de diciembre de 2025, el saldo pendiente de cobro frente a Akydeko, S.L. ascendía a 1.518.363,05 euros, correspondiente al capital dispuesto y a los intereses devengados y no satisfechos. Durante el primer semestre de 2026 se han realizado disposiciones adicionales por importe de 495.000 euros. Asimismo, como consecuencia de la cesión de deuda formalizada con AYA descrita en la Nota 8, el saldo se ha reducido en 1.088.600 euros. Tras dichas operaciones, a 30 de junio de 2026 el saldo pendiente de cobro asciende a 924.762,96 euros, correspondiente a 842.000 euros de principal y 82.762,96 euros de intereses devengados, pendientes de cobro por AP67.

- Durante el ejercicio 2025, la Sociedad concedió dos créditos a las sociedades vinculadas Totem Solares, S.L. y Usulutan Investments, S.L., por importes de 2.160.000 euros y 1.937.000 euros, respectivamente. Ambos créditos devengaban un tipo de interés anual del 2,5% y tenían un vencimiento inferior a un año.

A 31 de diciembre de 2025, el crédito concedido a Totem Solares, S.L. había sido reembolsado en su totalidad, quedando únicamente pendientes de cobro los intereses devengados por importe de 19.134,24 euros, saldo que se mantiene a 30 de junio de 2026. Por su parte, respecto del crédito concedido a Usulutan Investments, S.L., a dicha fecha no se había producido ningún reembolso, ascendiendo los intereses devengados y pendientes de cobro a 26.151,07 euros.

Adicionalmente, durante el primer semestre de 2026, la Sociedad ha concedido nuevos créditos por importe de 1.840.800 euros a Leganew Real Estate, S.L. y 515.000 euros a Usulutan Investments, S.L. Como consecuencia de dichas operaciones, a 30 de junio de 2026, los saldos pendientes de cobro frente a Usulutan Investments, S.L. y Leganew Real Estate, S.L. ascienden a 2.478.151,07 euros y 1.840.800 euros, respectivamente.

12.2 Avales

Tanto al 31 de diciembre de 2025 como al 30 de junio de 2026 no existen avales prestados como garantía a partes vinculadas.

12.3 Consejo de Administración y personal de alta dirección

A 30 de junio de 2026 los miembros del Consejo de Administración han percibido remuneraciones por el desempeño de sus funciones que ascienden a 173.000 euros. En el ejercicio 2025 las remuneraciones percibidas ascendieron a 406.000 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.

12.4 Situaciones de conflicto de intereses

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

NOTA 13. OTRA INFORMACIÓN

13.1 Información sobre el personal

Al cierre del ejercicio 2025 la Sociedad contaba con nueve empleados, cuatro mujeres y cinco hombres. A 30 de junio de 2026 la Sociedad tiene contratados a ocho empleados, cuatro mujeres y cuatro hombres.

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no ha tenido contratada ninguna persona con discapacidad mayor o igual al 33%.

NOTA 14. HECHOS POSTERIORES

Los hechos posteriores más relevantes son los siguientes:

- En el mes de julio de 2026 se ha realizado la venta de dos apartamentos situados en el edificio ubicado entre las calles de El Charco y Vicente Aleixandre, por un importe total de 220.000 euros.

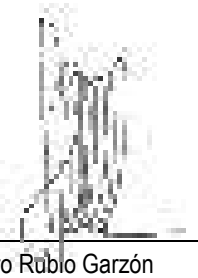
- También, en julio del 2026 se ha adquirido un 9,63% de una parcela hasta alcanzar el 15,45% de la propiedad total del activo por importe total de 174.947,87 euros.

- Por último, indicar que en el mes de julio se ha realizado el pago del dividendo aprobado correspondiente al resultado del ejercicio 2025.

No se han identificado hechos posteriores que hayan requerido de un ajuste en las cifras de 30 de junio de 2026 que no hayan sido realizadas ni existen hechos posteriores que, siendo significativos, no hayan sido adecuadamente informados en la memoria.

Diligencia de Firma

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de la Sociedad reunido el día 29 de octubre de 2026 formula los Estados Financieros Intermedios y las notas explicativas a los mismos estados financieros a 30 de junio de 2026, que comprenden 41 páginas numeradas de la 1 a la 41.



D. Álvaro Rubio Garzón
Presidente



D. Francisco Escudero López
Vicepresidente



Dª. Mar Nombela Martínez
Vocal



Delegación Especial de MADRID

Unidad de Gestión de Grandes Empresas de MADRID
CL GUZMAN EL BUENO, 139
28003 MADRID (MADRID)
Tel. 915826755

CERTIFICADO

Nº REFERENCIA: 20266569856

Presentada la solicitud de certificado acreditativo de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, por:

N.I.F.: **A82953092** RAZÓN SOCIAL: **AP67 SOCIMI SA**
DOMICILIO FISCAL: **CALLE VILLAVERDE NUM 2 28914 LEGANÉS (MADRID)**

La Agencia Estatal de Administración Tributaria,

CERTIFICA: Que conforme a los datos que obran en la Agencia Tributaria, el solicitante arriba referenciado se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.1 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

El presente certificado se expide a petición del interesado, tiene carácter de POSITIVO y una validez de doce meses contados desde la fecha de su expedición, salvo que la normativa específica que requiere la presentación del certificado establezca otro plazo de validez. Este certificado se expide al efecto exclusivo mencionado y no origina derechos ni expectativas de derechos en favor del solicitante ni de terceros, no pudiendo ser invocado a efectos de la interrupción o la paralización de plazos de caducidad o prescripción, ni servir de medio de notificación de los expedientes a los que pudiera hacer referencia, sin que su contenido pueda afectar al resultado de actuaciones posteriores de comprobación o investigación, ni exime del cumplimiento de las obligaciones de diligencias de embargo anteriormente notificadas a sus destinatarios.

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 30 de junio de 2026. Autenticidad verificable mediante ***Código Seguro Verificación KA43DYU5TYRTRPT4*** *en sede.agenciatributaria.gob.es*



SECRETARÍA DE ESTADO
DE LA SEGURIDAD SOCIAL
Y PENSIONES

TESORERÍA GENERAL
DE LA SEGURIDAD SOCIAL

CERTIFICADO DE ESTAR AL CORRIENTE EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE SEGURIDAD SOCIAL

Presentada solicitud de certificado acreditativo de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones de Seguridad Social correspondiente a AP67 SOCIMI, S.A. , con NIF 0A82953092 .

La Tesorería General de la Seguridad Social

CERTIFICA: Que conforme a los datos que obran en la Tesorería General de la Seguridad Social, el solicitante arriba referenciado se encuentra al corriente de sus obligaciones de Seguridad Social.

El presente certificado tiene carácter POSITIVO; no origina derechos ni expectativas de derechos en favor del solicitante ni de terceros; no puede ser invocado a efectos de la interrupción o la paralización de plazos de caducidad o prescripción, ni servir de medio de notificación de los expedientes a los que pudiera hacer referencia, sin que su contenido pueda afectar al resultado de actuaciones posteriores de comprobación e investigación, ni exime del cumplimiento de las obligaciones de diligencias de embargo anteriormente notificadas a sus destinatarios.

Información obtenida a 01/07/2026 10:22:49

REFERENCIA DE VERIFICACIÓN
Código: 4Y3FR-5E6CI-5YPHI-UPMLS-6VMG5-IVFHU **Fecha:** 01/07/2026
La autenticidad de este documento puede ser comprobada en la Sede Electrónica de la Seguridad Social.

Administración de MARÍA DE MOLINA
CL NUÑEZ DE BALBOA, 116
28006 MADRID (MADRID)
Tel. 913335333

CERTIFICADO

Nº REFERENCIA: 20267915124

Presentada la solicitud de certificado acreditativo de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, por:

N.I.F.: **B88282637** RAZÓN SOCIAL: **USULUTAN INVESTMENTS SL**
DOMICILIO FISCAL: **CALLE MONTE ESQUINZA NUM 30 Planta BJ Pta. IZQ 28010 MADRID**

La Agencia Estatal de Administración Tributaria,

CERTIFICA: Que conforme a los datos que obran en la Agencia Tributaria, el solicitante arriba referenciado se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.1 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

El presente certificado se expide a petición del interesado, tiene carácter de POSITIVO y una validez de doce meses contados desde la fecha de su expedición, salvo que la normativa específica que requiere la presentación del certificado establezca otro plazo de validez. Este certificado se expide al efecto exclusivo mencionado y no origina derechos ni expectativas de derechos en favor del solicitante ni de terceros, no pudiendo ser invocado a efectos de la interrupción o la paralización de plazos de caducidad o prescripción, ni servir de medio de notificación de los expedientes a los que pudiera hacer referencia, sin que su contenido pueda afectar al resultado de actuaciones posteriores de comprobación o investigación, ni exime del cumplimiento de las obligaciones de diligencias de embargo anteriormente notificadas a sus destinatarios.

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 6 de agosto de 2026. Autenticidad verificable mediante ***Código Seguro Verificación KJ9VPA689J93283X*** *en sede.agenciatributaria.gob.es*

INFORME:
INEXISTENCIA DE INSCRIPCIÓN COMO EMPRESARIO EN EL SISTEMA DE LA SEGURIDAD SOCIAL

Solicitante: USULUTAN INVESTMENTS SL

Tipo y Número de documento identificativo: SIN DOCUMENTO 0B88282637

La persona, física o jurídica, anteriormente indicada, no figura inscrita como empresario en el sistema de la Seguridad Social y no tiene ni ha tenido asignado código de cuenta de cotización en ningún régimen del sistema de la Seguridad Social.

A los efectos procedentes se hace constar que la inexistencia de inscripción como empresa de la persona, física o jurídica, indicada se ha verificado según la información contenida a 1 de julio de 2026 en el Fichero General de Afiliación del que es titular la Tesorería General de la Seguridad Social.

MADRID 1 de julio de 2026

Para realizar cualquier consulta sobre otra cuestión referida a la gestión de la Seguridad Social puede utilizar el buzón de consultas de la página web www.seg-social.es, llamar al télefono 902150150 o dirigirse a cualquier Administración de la Seguridad Social.

REFERENCIAS ELECTRÓNICAS			
Id. CEA:	**Fecha:**	**Código CEA:**	**Página:**
EC67ZJ4DC4IP	01/07/2026	2KAZ5-ABF6W-53VNN-KCUNT-76JDE-4EPCV	1

Este documento no será válido sin la referencia electrónica. La autenticidad de este documento puede ser comprobada hasta la fecha 28/12/2026 mediante el Código Electrónico de Autenticidad en la Sede Electrónica de la Seguridad Social, a través del Servicio de Verificación de Integridad de Documentos.

ANUNCIO SOBRE LA POSIBILIDAD DE PRESENTAR OBSERVACIONES RESPECTO AL PROYECTO DE FUSIÓN
Dirigido a los Socios y Accionistas, Acreedores y Trabajadores

---

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 7.1.2º del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea ("**RDL 5/2023**"), mediante el presente anuncio se procede a hacer público y comunicar a los Socios y Accionistas, Acreedores y Trabajadores de las entidades AP67 SOCIMI, S.A. ("**Sociedad Absorbente**") y USULUTAN INVESTMENTS, S.L. ("**Sociedad Absorbida**"), que con fecha 30 de junio de 2026, los Órganos de Administración de ambas sociedades han suscrito un proyecto común de fusión, el cual ha dado inicio a un proceso mercantil de Fusión (la "**Fusión**") que tiene por objeto concentrar todos los patrimonios y las actividades de la Sociedad Absorbida en la Sociedad Absorbente, mediante la transmisión en bloque y por sucesión universal de la totalidad del patrimonio de la Sociedad Absorbida a la Sociedad Absorbente y la consiguiente disolución sin liquidación de la primera. El objetivo de la Fusión es mejorar las posibilidades de gestión de las sociedades intervinientes al simplificar la generación, suministro y análisis del reporte formal a los órganos de gobierno y facilitar la implantación y seguimiento de las estrategias de negocio diseñadas, así como simplificar los procesos contables y transaccionales en general de la estructura societaria.

Se hace constar que la Sociedad Absorbente es titular de forma directa de todas las participaciones en las que se divide el capital de la Sociedad Absorbida y se pone en conocimiento de los Socios y Accionistas, Acreedores y Trabajadores de las sociedades participantes que el proyecto común de fusión antes mencionado -que estará sujeto a lo dispuesto en el RDL 5/2023- y el resto de la documentación legalmente exigida se encuentran a su entera disposición en los domicilios sociales de las entidades intervinientes, así como podrán acceder a la misma en la página web de la Sociedad Absorbente (ap67socimi.com).

Asimismo, se comunica expresamente que los Socios y Accionistas, Acreedores y Trabajadores tienen derecho a presentar a la sociedad observaciones relativas al proyecto común de fusión, a más tardar cinco días laborables antes de la fecha de celebración de la Junta General que ha de resolver sobre dicha operación. Se prevé que dicha Junta General se celebre en fecha 14 de diciembre de 2026 y que se otorgue la correspondiente escritura pública de fusión en fecha 15 de diciembre de 2026, (teniendo dichas fechas carácter orientativo).

Del mismo modo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 del RDL 5/2023, se informa expresamente del derecho que corresponde a los Socios y Accionistas, a los obligacionistas, a los titulares de derechos especiales y a los trabajadores de las sociedades participantes, a examinar en el domicilio social la copia íntegra de los documentos listados en dicho artículo 46, así como a la entrega o al envío gratuito de un ejemplar de cada uno de ellos, por medios electrónicos.

En Madrid, a 6 de noviembre de 2026.

D. Sebastián Rivero Galán
Secretario no consejero
AP67 SOCIMI, S.A.

D. Álvaro Rubio Garzón
Administrador Único
USULUTAN INVESTMENTS, S.L.

AP67 SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría,
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2023
e Informe de Gestión del ejercicio 2023

FIRMADO por:
FIRMADO por: PATRICIA ISABEL BLAZQUEZ SEVILLANO (NIF: 47021701H)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de AP67 SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

FIRMADO por:
FIRMADO por: PATRICIA ISABEL BLAZQUEZ SEVILLANO (NIF: 47021701H)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

Descripción AP67 SOCIMI, S.A. es propietaria de diversos inmuebles en la ciudad de Leganés con diferentes usos (viviendas, comercios, oficinas, terrenos para promoción inmobiliaria) mantenidos para explotarlos en régimen de alquiler. Las inversiones inmobiliarias constituyen un 92,1% de los activos de la Sociedad. La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado. Debido al grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados para el cálculo de los posibles deterioros que pudieran afectarles y debido a la magnitud del epígrafe, hacen que sean consideradas como aspecto más relevante de la auditoría.

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

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

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

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

FIRMADO por:
FIRMADO por: PATRICIA ISABEL BLAZQUEZ SEVILLANO (NIF: 47021701H)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

FIRMADO por:
FIRMADO por: PATRICIA ISABEL BLAZQUEZ SEVILLANO (NIF: 47021701H)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

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

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

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

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

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

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

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

FIRMADO por:
FIRMADO por: PATRICIA ISABEL BLAZQUEZ SEVILLANO (NIF: 47021701H)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

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

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

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

Patricia Blázquez Sevillano
Inscrita en el ROAC Nº 22273

29 de abril de 2024

FIRMADO por:
FIRMADO por: PATRICIA ISABEL BLAZQUEZ SEVILLANO (NIF: 47021701H)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

AP67 SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales del Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

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

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

AP67 SOCIMI, S.A

BALANCE DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

Uds.: Euro

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2023	31/12/2022
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**57.575.510,20**	**53.649.470,78**
II. Inmovilizado material	**5**	**128.132,58**	**131.280,03**
1. Terrenos y construcciones		124.731,19	126.487,44
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		3.401,39	4.792,59
III. Inversiones inmobiliarias	**6**	**56.444.404,59**	**52.539.307,71**
1. Terrenos		24.611.622,55	25.843.526,46
2. Construcciones		24.538.963,53	22.251.528,40
3. Inversiones inmobiliarias en curso		6.382.799,48	3.390.206,78
4. Instalaciones técnicas y mobiliario		911.019,03	1.054.046,07
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		**674.334,06**	**677.834,05**
1. Instrumentos de patrimonio	**8.1**	632.295,50	632.295,49
2. Créditos a empresas	**8.1 y 12**	42.038,56	45.538,56
V. Inversiones financieras a largo plazo	**8.1**	**328.638,97**	**301.048,99**
4. Derivados		31.093,99	31.093,99
5. Otros activos financieros		297.544,98	269.955,00
B) ACTIVO CORRIENTE		**3.677.494,15**	**2.633.638,37**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**277.229,65**	**601.456,04**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	**8.1**	46.442,90	544.233,74
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	**8.1**	46.442,90	544.233,74
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas y otras partes vinculadas	**8.1 y 12**	162.088,05	0,00
3. Deudores varios	**8.1**	62.804,74	55.333,68
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	**9**	5.893,96	1.888,62
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**8.1 y 12**	**2.454.568,29**	**1.503.619,95**
2. Créditos a empresas		2.454.568,29	1.503.619,95
V. Inversiones financieras a corto plazo	**8.1**	**141.600,00**	**10.000,00**
1. Instrumentos de patrimonio		10.000,00	10.000,00
2. Créditos a empresas		131.600,00	0,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**8.1**	**804.096,21**	**518.562,38**
1. Tesorería		804.096,21	518.562,38
TOTAL ACTIVO (A + B)		**61.253.004,35**	**56.283.109,15**

Las notas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2023

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

AP67 SOCIMI, S.A

BALANCE DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

Uds.: Euro

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2023	31/12/2022
A) PATRIMONIO NETO		**19.549.221,45**	**17.879.740,14**
A-1) Fondos propios		**19.549.221,45**	**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**	**205.370,16**	**222.972,36**
1. Legal y estatutarias		331.216,97	223.705,13
2. Otras reservas		(125.846,81)	(732,77)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	**8.4**	**(2.217.696,54)**	**(3.472.314,58)**
VII. Resultado del ejercicio	**3**	**1.507.583,83**	**1.075.118,36**
B) PASIVO NO CORRIENTE		**34.963.210,87**	**32.545.409,58**
II. Deudas a largo plazo	**8.2**	**33.067.792,65**	**30.588.515,97**
2. Deudas con entidades de crédito		32.007.180,38	29.829.496,11
5. Otros pasivos financieros		1.060.612,27	759.019,86
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**8.2 y 12**	**1.895.418,22**	**1.956.893,61**
C) PASIVO CORRIENTE		**6.740.572,03**	**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**	**3.286.835,77**	**3.993.181,57**
2. Deudas con entidades de crédito		3.286.835,77	3.493.181,58
5. Otros pasivos financieros		0,00	499.999,99
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**8.2 y 12**	**991.739,40**	**154.241,58**
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**2.253.050,79**	**1.501.590,21**
1. Proveedores		17,96	(127,05)
b) Proveedores a corto plazo		17,96	(127,05)
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas		581.800,00	0,00
3. Acreedores varios	**8.2**	1.235.238,96	1.137.261,21
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		0,00	86,66
5. Pasivos por impuesto corriente		127.770,35	85.376,19
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	**9**	308.098,52	222.580,13
7. Anticipos de clientes		125,00	56.413,07
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		**61.253.004,35**	**56.283.109,15**

Las notas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2023

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

AP67 SOCIMI, S.A

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

Uds.: Euro

	NOTAS DE LA MEMORIA	(Debe) Haber	
		2023	2022
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	**10**	**4.020.875,65**	**2.934.556,83**
b) Prestaciones de servicios		4.020.875,65	2.934.556,83
6. Gastos de personal		**(309.307,56)**	**(233.104,85)**
a) Sueldos, salarios y asimilados		(263.619,21)	(206.170,70)
b) Cargas sociales	**10**	(45.688,35)	(26.934,15)
7. Otros gastos de explotación		**(1.032.898,57)**	**(954.679,49)**
a) Servicios exteriores		(573.338,07)	(430.359,01)
b) Tributos		(459.560,50)	(524.320,48)
8. Amortización del inmovilizado	**5 y 6**	**(646.610,14)**	**(409.711,36)**
10. Excesos de provisiones		**0,00**	**144.213,29**
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		**(20.733,53)**	**339.622,53**
b) Resultados por enajenaciones y otras	**6**	(20.733,53)	339.622,53
13. Otros resultados		**16.151,34**	**391.269,41**
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		**2.027.477,19**	**2.212.166,36**
14. Ingresos financieros		**82.221,03**	**812,97**
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		82.221,03	812,97
b 2) De terceros		*82.221,03*	*812,97*
15. Gastos financieros		**(1.096.466,21)**	**(745.218,05)**
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	**12**	(52.150,84)	(10.625,39)
b) Por deudas con terceros	**10**	(1.044.315,37)	(734.592,66)
16. Variación de valor razonable en instrumentos financiero		**0,00**	**94.648,69**
a) Cartera de negociación y otros	**8.3**	0,00	94.648,69
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		**652.222,59**	**(401.795,50)**
a) Deterioros y pérdidas	**12**	588.243,00	(769.500,00)
b) Resultados por enajenaciones y otras		63.979,59	367.704,50
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)		**(362.022,59)**	**(1.051.551,89)**
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		**1.665.454,60**	**1.160.614,47**
20. Impuestos sobre beneficios		**(157.870,77)**	**(85.496,11)**
A.4) RESULTADO DEL EJERC. PROCED. DE OPERAC. CONTINUADAS (A.3+20)		**1.507.583,83**	**1.075.118,36**
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)	**3**	**1.507.583,83**	**1.075.118,36**

Las notas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2023

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

AP67 SOCIMI, S.A

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

Uds.: Euro

	NOTAS DE LA MEMORIA	2023	2022
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	**3**	**1.507.583,83**	**1.075.118,36**
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		**0,00**	**0,00**
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		**0,00**	**0,00**
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	**3**	**1.507.583,83**	**1.075.118,36**

Las notas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2023

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

Las notas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2023

AP67 SOCIMI, S.A

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

Uds.: Euro

	Capital	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones	Resultado del ejercicio	Dividendos	TOTAL
	Escriturado						
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021	**7.497.353,00**	**12.556.611,00**	**181.184,71**	**(2.730.241,13)**	**417.876,52**	**0,00**	**17.922.784,10**
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022	**7.497.353,00**	**12.556.611,00**	**181.184,71**	**(2.730.241,13)**	**417.876,52**	**0,00**	**17.922.784,10**
I. Total ingresos y gastos reconocidos	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.075.118,36**	**0,00**	**1.075.118,36**
II. Operaciones con socios o propietarios	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**(742.073,45)**	**0,00**	**(376.088,87)**	**(1.118.162,32)**
4. (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(376.088,87)	(376.088,87)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	0,00	0,00	0,00	(742.073,45)	0,00	0,00	(742.073,45)
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	**0,00**	**0,00**	**41.787,65**	**0,00**	**(417.876,52)**	**376.088,87**	**(0,00)**
1. Distribución del resultado	0,00	0,00	41.787,65	0,00	(417.876,52)	376.088,87	(0,0)
C. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022	**7.497.353,00**	**12.556.611,00**	**222.972,36**	**(3.472.314,58)**	**1.075.118,36**	**0,00**	**17.879.740,14**
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2023	**7.497.353,00**	**12.556.611,00**	**222.972,36**	**(3.472.314,58)**	**1.075.118,36**	**0,00**	**17.879.740,14**
I. Total ingresos y gastos reconocidos	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.507.583,83**	**0,00**	**1.507.583,83**
II. Operaciones con socios o propietarios	**0,00**	**0,00**	**(125.114,04)**	**1.254.618,04**	**0,00**	**(967.606,52)**	**161.897,48**
4. (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(967.606,52)	(967.606,52)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	0,00	0,00	(125.114,04)	1.254.618,04	0,00	0,00	1.129.504,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	**0,00**	**0,00**	**107.511,84**	**0,00**	**(1.075.118,36)**	**967.606,52**	**0,00**
1. Distribución del resultado	0,00	0,00	107.511,84	0,00	(1.075.118,36)	967.606,52	0,00
E. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023	**7.497.353,00**	**12.556.611,00**	**205.370,16**	**(2.217.696,54)**	**1.507.583,83**	**0,00**	**19.549.221,45**

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

AP67 SOCIMI S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

Uds.: euros

		31/12/2023	31/12/2022
A)	**FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN**		
1.	**Resultado del ejercicio antes de impuestos**	**1.665.454,60**	**1.160.614,47**
2.	**Ajustes del resultado**	**1.681.588,85**	**1.186.373,50**
a)	Amortización del inmovilizado (+)	646.610,14	409.711,36
b)	Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		769.500,00
c)	Variación de provisiones (+/-)		-144.213,29
e)	Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado (+/-)	20.733,53	-339.622,53
f)	Resultados por bajas y enajenaciones de instr. financ. (+/-)		-367.704,50
g)	Ingresos financieros (-)	-82.221,03	-812,97
h)	Gastos financieros (+)	1.096.466,21	745.218,05
j)	Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		-94.648,69
k)	Otros ingresos y gastos (+/-)		208.946,07
3.	**Cambios en el capital corriente**	**1.033.292,81**	**77.842,01**
b)	Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	324.226,39	-564.199,52
c)	Otros activos corrientes (+/-)		875.224,80
d)	Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)	709.066,42	-549.712,85
e)	Otros pasivos corrientes (+/-)		265.287,64
f)	Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		51.241,94
4.	**Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación**	**-1.129.721,79**	**-711.658,47**
a)	Pago de intereses (-)	-1.096.466,21	-735.509,85
c)	Cobro de intereses (+)	82.221,03	21.149,13
d)	Cobros (pagos) por Impuesto sobre beneficios (+/-)	-115.476,61	2.702,25
5.	**Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)**	**3.250.614,47**	**1.713.171,51**
B)	**FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN**		
6.	**Pagos por inversiones (-)**	**-8.239.510,57**	**-9.182.115,91**
a)	Empresas del grupo y asociadas	-947.448,34	-703.538,56
d)	Inversiones inmobiliarias	-7.132.872,25	-8.478.577,35
e)	Otros activos financieros	-159.189,98	
7.	**Cobros por desinversiones (+)**	**2.563.579,15**	**3.413.848,67**
a)	Empresas del grupo y asociadas		1.115.401,12
d)	Inversiones inmobiliarias	2.563.579,15	2.298.447,55
8.	**Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)**	**-5.675.931,42**	**-5.768.267,24**
C)	**FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN**		
9.	**Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio**	**386.129,14**	**-742.073,45**
a)	Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	224.231,66	
b)	Amortización de instrumentos de patrimonio (-)	-1.092.720,56	
c)	Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		-742.073,45
d)	Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	1.254.618,04	
10.	**Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero**	**2.548.953,30**	**4.991.663,22**
a)	Emisión	3.316.774,50	6.982.586,52
2.	Deudas con entidades de crédito (+)	2.177.684,27	6.982.586,52
3.	Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	837.497,82	
5.	Otras deudas (+)	301.592,41	
b)	Devolución y amortización de:	-767.821,20	-1.990.923,30
2.	Deudas con entidades de crédito (+)	-206.345,81	-1.669.537,66
3.	Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	-61.475,39	-176.165,26
5.	Otras deudas (+)	-500.000,00	-145.220,38
11.	**Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrum. de patr.**	**-224.231,66**	**-376.088,89**
a)	Dividendos (-)	-224.231,66	-376.088,89
12.	**Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)**	**2.710.850,78**	**3.873.500,88**
D)	**D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO**		
E)	**AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5+8+12-**	**285.533,83**	**-181.594,85**

Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	518.562,38	700.157,23
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	804.096,21	518.562,38
Diferencia	**285.533,83**	**-181.594,85**

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

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

AP67 SOCIMI, S.A.

Memoria del Ejercicio Anual terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Euros)

NOTA 1. NATURALEZA Y ACTIVIDADES PRINCIPALES

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

AP67 SOCIMI, S.A. es una Sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Su domicilio fiscal se encuentra en la Calle Villaverde, 2, de Leganés, y su domicilio social en la Avenida de Burgos 21, 11ª planta, en Madrid.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si bien la Sociedad posee participaciones en otras sociedades, no está obligada a presentar cuentas anuales consolidadas al no cumplirse los requisitos por razón de tamaño de acuerdo con la legislación aplicable. A 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad posee el 47,79% de la sociedad LISTEN 2011 S.L.

Régimen fiscal SOCIMI

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

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

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

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad tiene un capital social de 7.497.353 euros.

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

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

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

1. Imagen fiel

Las presentes cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación que está establecido en:

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

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

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

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

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

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

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

Estas cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo generados durante el ejercicio y se someterán a la aprobación de la Junta General estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 fueron formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad y aprobadas por la Junta General de 29 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

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

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

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

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

Vidas útiles del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

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

Valor razonable de la Inversión Inmobiliaria

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

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

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

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

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 2023. Los Administradores consideran que no se han producido indicios de deterioro ni de cualquier otro hecho relevante, así como comunicaciones de cancelación anticipada de contratos de arrendamiento que pudieran impactar significativamente en el valor de los inmuebles a 31 de diciembre de 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"

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

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

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

Empresa en funcionamiento

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

Al 31 de diciembre de 2023 el fondo de maniobra de la Sociedad es negativo por importe de 3.063.077,87 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

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2023, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2023 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2022.

5. Agrupación de partidas

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

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

6. Elementos recogidos en varias partidas

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

Préstamo con entidades de crédito	**31/12/23**	**31/12/22**
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	32.007.180,38	29.829.496,11
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	3.286.835,77	3.493.181,58
Total	**35.294.016,15**	**33.322.677,69**

Crédito a empresas del grupo y asociadas	**31/12/23**	**31/12/22**
Crédito a empresas del grupo y asociadas a largo plazo	42.038,56	45.538,56
Crédito a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	2.454.568,29	1.503.619,95
Total	**2.496.606,85**	**1.549.158,51**

Préstamos con empresas del grupo y asociadas	**31/12/23**	**31/12/22**
Deudas con empresas del grupo y asociadas a LP	1.895.418,22	1.956.893,61
Deudas con empresas del grupo y asociadas a CP	991.739,40	154.241,58
Total	**2.887.157,62**	**2.111.135,19**

7. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023 al que corresponden las presentes cuentas anuales no se han producido cambios en los criterios contables con respecto a los aplicados en el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022.

8. Corrección de errores

Durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023 al que corresponden las presentes cuentas anuales no ha sido necesario corregir ningún error procedente de ejercicios anteriores ni del propio ejercicio.

9. Importancia Relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2023.

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

NOTA 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

Durante el ejercicio 2023 se ha obtenido un resultado contable positivo después de impuestos, de 1.507.583,83 euros (1.075.118,36 euros de beneficio al cierre el ejercicio anterior), siendo la propuesta de distribución del resultado formulada por el órgano de Administración de la Sociedad la siguiente:

Base de reparto	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	1.507.583,83	1.075.118,36
Total	**1.507.583,83**	**1.075.118,36**

Distribución	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Reserva Legal	150.758,38	107.511,84
A dividendo	1.356.825,45	967.606,52
Total distribuido	**1.507.583,83**	**1.075.118,36**

Limitaciones a la distribución de dividendos

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

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

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

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

NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

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

Inmovilizado material

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

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

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

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

Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

Deterioro del valor del inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias

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

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

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

Arrendamientos y operaciones similares

Cuando la Sociedad es arrendatario

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

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

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

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

Cuando la Sociedad es arrendador

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

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

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

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

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

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).

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

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.

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

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

Derivados financieros y cobertura contable

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

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

Cobertura de 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.

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

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

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

Ingresos y gastos

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

Prestación de servicios

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

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

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

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

Los gastos y los ingresos se registran por el principio del devengo, estableciéndose, en los casos en que sea pertinente, una correlación entre ambos. La Sociedad reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando (o a medida que) se produzca la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir), distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

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

Los ingresos por alquileres se contabilizan en la cuenta de Pérdidas y Ganancias en función de su devengo y con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto.

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

Provisiones y contingencias

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

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

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

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

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

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

Transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

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

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

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

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.

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

NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

Coste:

Elemento	Saldo a 31/12/21	Altas	Saldo a 31/12/22	Altas	Saldo a 31/12/23
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 31/12/23
Amtz. de construcciones	(6.936,36)	(1.756,28)	(8.692,64)	(1.756,25)	(10.448,89)
Amtz. de maquinaria	(2.539,52)	(593,42)	(3.132,94)	(593,40)	(3.726,34)
Amtz. de otras instalaciones	(1.982,79)	(376,33)	(2.359,12)	(376,31)	(2.735,43)
Amtz. de mobiliario	(669,85)	(421,23)	(1.091,08)	(421,49)	(1.512,57)
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)**	**(3.147,45)**	**(34.937,48)**

Pérdidas por deterioro:

Elemento	Saldo a 31/12/21	Reversión	Saldo a 31/12/22	Reversión	Saldo a 31/12/23
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 31/12/22	Saldo a 31/12/23
Terrenos y bienes naturales	56.335,00	56.335,00
Construcciones	70.152,44	68.396,19
Maquinaria	1.285,54	692,14
Otras instalaciones	383,55	7,24
Mobiliario	3.123,50	2.702,01
Total Valor Neto	**131.280,03**	**128.132,58**

Los elementos totalmente amortizados y que siguen en uso ascienden a 17.375,27 euros a 31 de diciembre de 2023 (mismo importe al cierre del ejercicio anterior):

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

Elemento	Saldo a 31/12/22	Saldo a 31/12/23
Otras instalaciones	861,02	861,02
Equipos para procesos de información	16.514,25	16.514,25
Total coste	**17.375,27**	**17.375,27**

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

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

A 31 de diciembre de 2023 no se han contraído compromisos en firme para la compra, así como para la venta de inmovilizado.

NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

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

Coste:

Elemento	Saldo a 31/12/2021	Otras altas	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo a 31/12/2022	Otras altas	Total altas	Bajas	Traspasos	Saldo a 31/12/2023
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	634,10	634,10	(1.232.538,01)		24.611.622,55
Inversiones en construcciones	13.798.974,83	0,00	0,00	(822.999,63)	11.383.747,22	24.359.722,42	1.649.821,91	1.649.821,91	(1.362.826,77)	2.146.102,15	26.792.819,71
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	4.715.043,45	4.715.043,45	(875,74)	(2.146.102,15)	5.958.272,34
Instalaciones técnicas y mobiliario	656.390,19	397.655,88	397.655,88	0,00	0,00	1.054.046,07	769.716,20	769.716,20			1.823.762,27
Total coste	**48.127.749,40**	**8.478.577,35**	**8.478.577,35**	**(1.958.825,02)**	**0,00**	**54.647.501,73**	**7.135.215,66**	**7.135.215,66**	**(2.596.240,52)**	**0,00**	**59.186.476,87**

Amortización:

Elemento	Saldo a 31/12/2021	Dotación del ejercicio	Saldo a 31/12/2022	Dotación del ejercicio	Bajas	Saldo a 31/12/2023
Amtz Ac de construcciones	(1.423.577,47)	(322.374,24)	(1.745.951,71)	(517.488,90)	9.584,43	(2.253.856,18)
Amtz Ac de instalaciones técnicas y mobiliario	(278.052,45)	(84.189,86)	(362.242,31)	(125.973,79)		(488.216,10)
Total amortización acumulada	**(1.701.629,92)**	**(406.564,10)**	**(2.108.194,02)**	**(643.462,69)**	**0,00**	**(2.742.072,28)**

Valor neto contable:

Elemento	Saldo a 31/12/2022	Saldo a 31/12/2023
Inversiones en terrenos y bienes naturales	25.843.526,46	24.611.622,55
Inversiones en construcciones	22.613.770,71	24.538.963,53
Inversiones inmobiliarias en curso	3.390.206,78	5.958.272,34
Instalaciones técnicas y mobiliario	691.803,76	1.335.546,17
Valor neto contable	**52.539.307,71**	**56.444.404,59**

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

Movimientos del ejercicio 2023

El aumento de las inversiones inmobiliarias 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, ascendiendo el importe registrado en 2023 a 113.387,66 euros.

- También, 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 4.401.259,38 euros.

- Compras de mobiliario para los inmuebles cuya construcción ha finalizado en 2023 y que se han puesto en alquiler por importe de 345.189,06 euros.

- En julio del 2023 la sociedad ha dado de alta el 80% del inmueble situado en el Paseo Los Lagos, 2, de Pozuelo de Alarcon, correspondiente a la contraprestación por la cancelación de las deudas que mantenía con un tercero, cuyo importe asciende a 1.536.434,25€.

Una vez finalizadas las obras de las inversiones inmobiliarias correspondientes a la 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 12 viviendas del edificio residencial situado en la calle Tenis 2, las cuales han generado unas pérdidas de 20.733,53 euros reconocidos en el epígrafe de “Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Movimientos del ejercicio 2022

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

- Han finalizado las obras de construcción del edificio de viviendas y locales comerciales en la calle Tenis 2 de Leganés las cuales han ascendido a un importe de 2.667.018,40 euros.

- En el ejercicio 2022 han continuado las obras de construcción del edificio de 46 viviendas, garajes y trasteros en la C/Estación 2 de Móstoles, cuyas obras se iniciaron en junio de 2021, las cuales han finalizado en noviembre de 2022 ascendiendo el importe registrado en 2022 a 2.428.551,91 euros.

- Han continuado las obras para la rehabilitación para 24 viviendas, iniciadas las obras en agosto de 2021, en la C/ Guante 2-4 de Leganés, por un importe de 1.710.061,54 euros.

- De la parcela TC2 correspondiente al Plan Parcial 4 de Leganés "Puerta de Fuenlabrada", iniciadas las obras en 2021, durante el ejercicio 2022 han continuado para la construcción de un apartahotel, locales comerciales y un restaurante de comida rápida, dándose de alta costes por un importe de 1.235.115 euros.

- Compras de mobiliario para los inmuebles cuya construcción finalizó en 2022 y que se han puesto en alquiler por importe de 397.655,88 euros.

- Otros gastos activables por licencias o impuestos por importe de 40.174,63 euros.

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

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

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

Durante el ejercicio 2023 y 2022 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 2023 y 2022 la Sociedad evaluó el posible deterioro de los inmuebles incluidos en esta partida, utilizando como valor razonable el importe obtenido de las tasaciones solicitadas a un tasador independiente sin que se haya detectado la necesidad de realizar ninguna corrección valorativa de los inmuebles incluidos en este epígrafe. Los administradores evalúan toda la cartera de activos de forma anual.

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

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

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

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

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

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

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

Existen los siguientes elementos totalmente amortizados y que siguen en uso al cierre del ejercicio 2023, al cierre del ejercicio 2022 no había ninguno:

Elemento	Saldo a 31/12/2022	Saldo a 31/12/2023
Instalaciones técnicas y mobiliario	0,00	154.471,49
Total	0,00	154.471,49

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

	31/12/2023			
	Coste	**Amtz**	**Deterioro**	**Valor Contable**
Terreno y construcciones	42.191.916,84	(2.742.076,41)	0,00	39.449.840,43
Inversiones inmobiliarias en curso	5.958.272,34	0,00	0,00	5.958.272,34
Total	**48.150.189,18**	**(2.742.076,41)**	**0,00**	**45.408.112,77**

	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 88,76% de su activo (el 90,08% en el ejercicio anterior) invertido en inmuebles destinados al alquiler y afectos a la Sociedad. Si bien, no todos ellos están aún disponibles para su arrendamiento ya que algunos de ellos están en proceso de construcción o reforma. El arrendamiento de estos inmuebles ha supuesto los ingresos descritos en la nota 10 de la presente Memoria.

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

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

NOTA 8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

8.1 Activos financieros

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

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

	Activos Financieros a Largo Plazo		Activos Financieros a Corto Plazo	
	Créditos/Derivados/Otros		Créditos/Derivados/Otros	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Activos financieros a coste amortizado	339.583,54	315.493,56	2.857.503,98	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	**370.677,53**	**346.587,55**	**2.867.503,98**	**2.113.187,37**

El importe de los activos financieros a largo plazo corresponde a un importe de 297.545 euros en concepto de fianzas depositadas (269.955 euros en 2022) y 42.308,71 euros de créditos a empresas del grupo (45.538,56 euros en 2022), ver Nota 12.

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

CONCEPTOS	31/12/2023	31/12/2022
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	46.442,90	544.233,74
Deudores varios	62.804,74	55.333,68
Créditos a empresas vinculadas	2.454.568,29	1.503.619,95
Clientes empresas del grupo y asociadas	162.088,05	0,00
Créditos a otras empresas	131.600,00	0,00
Total	**2.857.503,98**	**2.103.187,37**

Al 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" y "Clientes empresas del grupo" se detalla en la Nota 12.
En el epígrafe "Créditos a otras empresas" se incluye una cesión de un crédito de 129.600 euros por una entidad financiera.

Detalle de los vencimientos para los próximos ejercicios:

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe de Inversiones financieras a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

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

	Activos Financieros						
	1 año	**2 años**	**3 años**	**4 años**	**5 años**	**Más de 5 años**	**Total**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	109.247,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	109.247,64
Créditos a empresas del grupo	2.454.568,29	42.038,56	0,00	0,00	0,00	0,00	2.496.606,85
Créditos a otras empresas	131.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	131.600,00
Clientes empresas del grupo y asociadas	162.088,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	162.088,05
Derivados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.093,99	31.093,99
Otros activos financieros	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	297.544,98	307.544,98
Total	**2.867.503,98**	**42.038,56**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**328.638,97**	**3.238.181,51**

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 769.500 euros. En este ejercicio 2023 se ha revertido parte de ese deterioro por un importe de 588.243 euros. El importe del deterioro registrado en 2022 y la reversión realizada en 2023 se han registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias bajo el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" (ver Nota 12).
Por otro lado, la sociedad ha adquirido de una entidad financiera un crédito de un tercero el cual asciende a 129.000€, el cual se encuentra registrado en el epígrafe "Créditos a otras empresas".

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe de Inversiones financieras a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Activos Financieros						
	1 año	**2 años**	**3 años**	**4 años**	**5 años**	**Más de 5 años**	**Total**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	599.567,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	599.567,42
Créditos a empresas del grupo	1.503.619,95	45.538,56	0,00	0,00	0,00	0,00	1.549.158,51
Derivados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.093,99	31.093,99
Otros activos financieros	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	269.955,00	279.955,00
Total	**2.113.187,37**	**45.538,56**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**301.048,99**	**2.459.774,92**

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

- **Participaciones en empresas del Grupo**

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tenía 710.400 participaciones de la sociedad Listen 2011, S.L contabilizadas por 792.800,00 euros, correspondientes al 80% de las participaciones de dicha sociedad. Con fecha 14 de marzo de 2019 la Sociedad adquirió 177.600 participaciones de la Sociedad Listen 2011, S.L. por importe de 340.400 euros, pasando la participación del 80% al 100%. El 24 de marzo de 2022 se realizó una ampliación de capital mediante la compensación de créditos que supuso la suscripción de 131.392 nuevas participaciones. En esa misma fecha se realizó la venta del 50% de las participaciones que poseía tras la ampliación, 521.241 participaciones, de tal forma que la participación a cierre del ejercicio asciende al 47,79%. El beneficio por la venta de las participaciones 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.

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

	Patrimonio Neto					
Sociedad	**Capital**	**Reservas**	**Otras partidas**	**Resultado ejercicio**	**Valor contable en la matriz**	**Dividendos recibidos**
LISTEN 2011 Cl. Villaverde, 2 28912 - Leganés	1.042.482,00	0,00	(25.886,86)	58.513,61	632.295,49	0,00
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

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Caja	24.436,38	610,77
Bancos, euros	779.659,83	517.951,61
	804.096,21	**518.562,38**

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

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

8.2 Pasivos financieros

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

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

	Pasivos Financieros a Largo Plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados / Otros	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Pasivos financieros a coste amortizado	32.007.180,38	29.829.496,11	2.956.030,49	2.715.913,47
Total	**32.007.180,38**	**29.829.496,11**	**2.956.030,49**	**2.715.913,47**

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a corto plazo al 31 de diciembre 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	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Pasivos financieros a coste amortizado	3.286.835,77	3.493.181,58	2.808.921,31	1.847.875,46
Total	**3.286.835,77**	**3.493.181,58**	**2.808.921,31**	**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 la póliza de crédito contratada por la Sociedad. El detalle de la misma es el siguiente:

		Póliza		
Instrumento	**Entidad financiera**	**Límite**	**Dispuesto a 31.12.2023**	**Disponible**
Póliza de crédito	Banca Pueyo	1.000.000,00	499.046,34	500.953,66
Póliza de crédito	Banca Pueyo	500.000,00	999.285,11	(499.285,11)
Póliza de crédito	Banca Pueyo	6.000.000,00	2.782.174,98	3.217.825,02
Póliza de crédito	Bankinter	500.000,00	407.326,73	92.673,27
TOTAL		**8.000.000,00**	**4.687.833,16**	**3.312.166,84**

		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**

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

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

Capital del préstamo	Tipo	Fecha de concesión	Fecha de vencimiento	Tipo de interés	Pendiente a 31/12/2023	Pendiente a 31/12/2022
1.675.110,00	HIPOTECARIO	22/03/2021	22/03/2041	1,04%	1.053.534,01	1.015.867,03
6.500.000,00	HIPOTECARIO	08/07/2016	08/03/2028	1,80%	5.657.342,32	5.665.854,73
665.500,00	HIPOTECARIO	01/10/2020	01/10/2035	2,25%	10,99	10,99
2.500.000,00	HIPOTECARIO	26/01/2020	26/01/2038	2,25%	2.245.716,68	2.250.579,54
6.600.000,00	HIPOTECARIO	28/11/2019	28/11/2034	2,00%	5.478.000,00	5.775.000,00
800.000,00	ICO	04/06/2020	04/06/2025	1,77%	360.801,07	360.785,19
400.000,00	ICO	30/04/2020	03/04/2025	1,51%	180.000,52	180.343,07
3.500.000,00	HIPOTECARIO	26/02/2020	26/02/2038	1,80%	3.165.630,90	3.170.366,35
4.350.000,00	HIPOTECARIO	27/10/2020	27/10/2039	2,25%	4.237.933,14	4.237.933,14
2.700.000,00	HIPOTECARIO	23/12/2020	23/12/2035	2,25%	2.618.694,46	2.618.694,46
71.456,89	IMPUESTOS	07/11/2022	07/02/2023	0,00%	0,00	47.637,93
5.250.000,00	HIPOTECARIO	03/05/2023	03/04/2035	5,00%	4.900.970,56	0,00
700.000,00	Inversiones financieras	04/05/2023	04/05/2033	5,00%	700.000,00	0,00
235.000,00	IMPUESTOS	20/10/2023	20/01/2024	0,00%	78.333,34	0,00
35.012.066,89					**30.676.967,99**	**25.323.072,44**

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

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

	Pasivos Financieros						
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	Total
Deudas con entidades de crédito	3.286.835,77	1.538.254,24	4.815.895,21	1.729.039,74	1.945.714,65	21.978.276,53	35.294.016,15
Otros pasivos financieros	(0,01)	1.060.612,27	0,00	0,00	0,00	0,00	1.060.612,26
Deudas con empresas del grupo y asociadas	991.739,40	86.847,29	87.368,38	87.892,59	88.419,94	1.544.890,02	2.887.157,62
Proveedores	17,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17,96
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	581.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	581.800,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.235.238,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.235.238,96
Anticipos de clientes	125,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	125,00
Total	**6.095.757,08**	**2.685.713,80**	**4.903.263,59**	**1.816.932,33**	**2.034.134,59**	**23.523.166,55**	**41.058.967,95**

El importe de otros pasivos financieros corresponde a fianzas recibidas con vencimiento en el largo plazo por un importe de 1.060.612,27 euros.

El detalle por vencimientos de los pasivos financieros en el ejercicio 2022 es el siguiente:

	Pasivos Financieros						
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	Total
Deudas con entidades de crédito	3.493.181,58	1.996.407,00	1.833.935,18	1.797.814,96	1.885.236,97	22.316.102,00	33.322.677,69
Otros pasivos financieros	499.999,99	759.019,86	0,00	0,00	0,00	0,00	1.259.019,85
Deudas con empresas del grupo y asociadas	154.241,58	83.956,20	84.815,91	85.684,43	86.561,84	1.615.875,23	2.111.135,19
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.137.220,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.137.220,82
Anticipos de clientes	56.413,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56.413,07
Total	**5.341.057,04**	**2.839.383,06**	**1.918.751,09**	**1.883.499,39**	**1.971.798,81**	**23.931.977,23**	**37.886.466,62**

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

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

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

Durante el 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 el ejercicio 2022 la Sociedad abonó a la entidad financiera un importe de 11.819,81 euros y durante el ejercicio 2023 el importe ha ascendido a 13.012,80 euros reflejado como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Asimismo, con fecha 31 de diciembre de 2023 se encuentra reconocido un activo financiero por importe de 31.093,99 euros, mismo importe que en el ejercicio 2022, en el cual se registró un beneficio de 94.648,69 euros por la nueva valoración.

8.4 Fondos propios

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el capital social asciende a 7.497.353,00 euros representado por 7.497.353,00 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. Dichas acciones son nominativas.

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

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

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

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

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

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

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

Accionista	% Participación directa	% Participación indirecta	% Participación total
Francisco Escudero López	31,69%	2,49%	34,18%
Álvaro Rubio Garzón	39,86%	3,69%	43,55%

La sociedad tiene las siguientes reservas:

	31/12/2023	31/12/2022
Legal y estatutarias:		
- Reserva legal	331.216,97	223.705,13
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	(125.846,81)	(732,77)
TOTAL	**205.370,16**	**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.

c) Acciones propias: al cierre del ejercicio la Sociedad posee 428.405 acciones propias que suponen un 5,71% del total de las acciones (660.721 acciones propias que suponían un 8,81% al cierre del ejercicio anterior) registradas por un total de 2.217.696,54 euros al 31 de diciembre de 2023 (3.472.314,58 euros al 31 de diciembre de 2022).
El movimiento de las acciones propias en el ejercicio 2023 y 2022 es el siguiente:

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

	A 31 de diciembre de 2023		A 31 de diciembre de 2022	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del periodo	660.721,00	3.472.314,58	**508.654,00**	**2.730.241,13**
Aumentos/compras	0,00	0,00	152.067,00	742.073,45
Disminuciones	-232.316,00	-1.254.618,04	0,00	0,00
Al cierre del ejercicio	**428.405,00**	**2.217.696,54**	**660.721,00**	**3.472.314,58**

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

d) Dividendo: Durante el ejercicio 2023 se ha repartido un dividendo, mediante la entrega de acciones de autocartera y el reparto de dividendo en efectivo, con cargo a resultado del ejercicio anterior por importe de 967.606,52 euros, conforme a lo aprobado por la Junta General en su reunión de 29 de junio de 2023. Durante el ejercicio 2022 se pagó el dividendo con cargo a resultado del ejercicio anterior por importe de 376.088,87 euros conforme a lo aprobado por la Junta General en su reunión de 30 de junio de 2022 (ver nota 3.)

8.4 Gestión del riesgo financiero

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

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

Riesgo de mercado

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

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

Riesgo de tipos de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha mantenido con entidades financieras varios contratos de financiación a largo plazo a un interés variable de mercado con garantía hipotecaria, aunque la tendencia es el traspaso de los tipos de interés de variables a fijos (ver Nota 6). Al 31 de diciembre de 2023 el importe dispuesto asciende a 30.675.980,99 euros (33.322.677,69 euros al cierre del ejercicio anterior).

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

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

Riesgo de crédito

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

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

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

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

Riesgo de liquidez

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

Riesgo fiscal

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

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

NOTA 9. SITUACIÓN FISCAL

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

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

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

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

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

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

	31/12/2023		31/12/2022	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio (*)	**631.483,06**		**341.984,43**	
	Aumentos	**Disminuciones**	**Aumentos**	**Disminuciones**
Diferencias permanentes	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Base imponible (resultado fiscal)	**631.483,06**		**341.984,43**	

(*) No sujetos al regimen fiscal especial de las SOCIMIS

En el ejercicio 2023 la Sociedad ha obtenido un beneficio no sujeto al régimen fiscal especial de las SOCIMIS que ha ascendido a 631.483,06 euros. Es por ello que se ha reconocido en el presente ejercicio un gasto por impuesto corriente de 157.870,77 euros, correspondiente al 25% de este beneficio que va a tributar por el régimen general.
En el ejercicio 2022 la Sociedad vendió una serie de inmuebles que se consideraban afectos al régimen de SOCIMI y que no permanecieron 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 tributaron por el régimen general.

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 2023, como consecuencia de la inspección que se realizó por parte de la Agencia Tributara sobre el IVA de los ejercicios 2017 y 2018 y sobre el cual resultó un importe a pagar que fue liquidado en 2021. El importe estimado que se ha provisionado ha ascendido a 208.946,07 euros.

Otros créditos y débitos con Administraciones Públicas

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

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

Saldos con Administraciones públicas	31/12/2023	31/12/2022
Hacienda Pública, deudora por IVA	0,00	124,68
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	5.893,96	1.763,94
Total saldos deudores	**5.893,96**	**1.888,62**
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto de Sociedades	(127.770,35)	(85.376,19)
Hacienda Pública, acreedora por IVA	(253.545,68)	(167.657,96)
Hacienda Pública acreedora por retenc. practicadas	(50.111,02)	(50.771,90)
Organismos seguridad social acreedores	(4.441,82)	(4.150,27)
Total saldos acreedores	**(435.868,87)**	**(307.956,32)**

Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), modificado por Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por ley 11/2021 de 9 de julio, incluimos en este apartado la siguiente información:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al cierre del ejercicio 2019 las reservas ascendían a 12.651.386,50euros (12.556.611,00 euros de prima de emisión y 94.775,50 euros de reserva legal). No existen otras reservas voluntarias. El aumento de la prima de emisión ha surgido como resultado de las diversas ampliaciones de capital realizadas en el ejercicio 2019 y descritas en la Nota 8.4 anterior.

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

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

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

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

Al cierre del ejercicio 2023 las reservas ascendieron a 12.887.827,97 euros (12.556.611,00 euros de prima de emisión y 331.216,97 euros de reserva legal).

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

La Sociedad ha estimado que, de aprobarse en Junta general el reparto previsto en las presentes cuentas anuales, el importe de las rentas que no estarían siendo objeto de reparto de beneficios ni de reinversión ascendería a 22.613,76 euros, por lo que debería ingresarse como cuota especial del Impuesto de sobre sociedades el 15% de este importe. Esta cantidad no ha sido provisionada en el presente ejercicio por considerarse que no se ha producido aún el devengo del gasto según lo establecido en la propia norma.

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

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

El ejercicio 2016 se cerró con pérdidas por lo que no hubo distribución de dividendos. En el ejercicio 2017 se obtuvo un beneficio de 300.135,26 euros, de los cuales se distribuyó el 80% como dividendos, es decir, 240.108,20 euros. En el ejercicio 2018 se obtuvo un beneficio de 635.607,71 euros, de los cuales se distribuyó el 80% como dividendos, es decir, 508.486,17 euros. En el ejercicio 2019 se obtuvo un beneficio de 368.815,69 euros, de los cuales se distribuyó el 85,18% como dividendos, es decir, 314.153,47 euros, la totalidad del resultado una vez dotada la reserva legal y compensados los resultados negativos de ejercicios anteriores. En el ejercicio 2021 se obtuvo un beneficio de 417.876,52 euros, de los cuales se distribuyó el 90% como dividendos, es decir, 376.088,87 euros, la totalidad del resultado una vez dotada la reserva legal acordada en el ejercicio. En el ejercicio 2022 se obtuvo un beneficio de 1.075.118,36 euros, de los cuales se ha propuso distribuir el 90% como dividendos, es decir, 967.606,52 euros, la totalidad del resultado una vez dotada la reserva legal acordada en el ejercicio. En el ejercicio 2023 se ha obtenido un beneficio de 1.507.583,83 euros, de los cuales se ha propuso distribuir el 90% como dividendos, es decir, 1.356.825,45 euros, la totalidad del resultado una vez dotada la reserva legal acordada en el ejercicio

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

No ha habido distribución de dividendos con cargo a reservas en los ejercicios 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 y 2023

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

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

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

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

Más del 80% del valor del activo de la sociedad, concretamente el 88,76% está invertido en bienes inmuebles destinados al arrendamiento. El detalle de los inmuebles registrados en Inversiones inmobiliarias que forman parte de dicho cómputo es el siguiente:

DESCRIPCION	FECHA ADQUISICIÓN	VALOR CONTABLE	AMORT ACUM	DETERIORO	VNC	ESTADO
CL. Villaverde, nº 2, local 2. Leganes	18/07/2015	269.090,00	24.434,46	-	244.655,54	LOCAL Y GARAJE ALQUILADOS
Cl. Villaverde nº 2 entrada por Cl. Getafe nº 3 en Leganes	10/12/2018	319.725,00	64.569,84	-	255.155,16	LOCAL Y GARAJE ALQUILADOS
5 locales, 28 plazas coche y 6 plazas de moto Cl. Charco 9 y Cl. Dor Domitila Arce Barro 4 en Leganes	28/12/2017	1.964.240,48	139.718,16	-	1.824.522,32	LOCALES Y PLAZAS GARAJE. ALQUILADOS
19 apartamentos en Cl. Charco 9 y Cl. Dor Domitila Arce Barro 4 en Leganes	22/03/2011	1.811.137,06	330.498,18	-	1.480.638,88	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO
Edificio de 49 aptos. y locales en Avda. JCI 88. Leganés	01/07/2013	3.602.067,69	763.554,04	-	2.838.513,65	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO
Edificio de 16 aptos. y locales en Avda. JCI 86. Leganes	01/12/2014	1.711.312,98	202.828,19	-	1.508.484,79	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO
Edificio de 30 aptos. en cl. Juan Muñoz, nº 35. Leganés	15/11/2017	3.622.357,74	319.422,85	-	3.302.934,89	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO
Edificio de 48 aptos. y locales en Pz Fuente Honda 9-10. Leganes	08/07/2016	10.607.102,29	474.392,38	-	10.132.709,91	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO
Solar p/construccion de un edificio de 20 aptos. y locales en J.Muñoz 40-48. Leganes	23/07/2018	3.228.186,37	156.718,95	-	3.071.467,42	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO
Parcela TC2 en el Plan Parcial 4 de Leganés	03/10/2018	8.701.525,19	-	-	8.701.525,19	Sobre este solar se está construyendo un apartahotel, locales comerciales y un restaurante de comida rápida. Uno de los locales está firmado contrato con KFC. Otro local más pequeño también se está negociando la firma del contrato de alquiler a una farmacia. En la actualidad,las obras de movimiento de tierras, estructura y cimentación (Fase I) se han finalizado, y la segunda Fase -albañileria- ya está practicamente también concluida.
Parcela VP-7.1 en el Plan Parcial 4 de Leganés	20/05/2019	12.083.149,72	176.156,87	-	11.906.992,85	Edificio de 76 viviendas en régimen de VPPL. Los portales 1, 3 y 4, son en total 54 viviendas las cuales se encuentran 52 viviendas alquiladas a fecha actual. El portal 2 (19 viviendas) para venta, se han vendido en total 16, y quedan pendientes de venta 3 viviendas, estando una de ellas en negociacion para vender.
Parcela Industrial en el Plan Parcial 10 de Móstoles	20/05/2019	286.834,63	-	-	286.834,63	NO INICIADO. Aún no se ha realizado nada, en estudio la posibilidad de construir una nave o bien vender el solar.
Solar en c/ Estacion 2 de Móstoles	27/10/2020	5.449.040,85	55.172	-	5.393.868,71	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO
Solar en c/ Guante 2-4 de Leganés	23/12/2020	3.482.779,00	34.610	-	3.448.168,65	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO
		57.138.549,00	**2.742.076,41**	**0,00**	**54.396.472,59**	

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

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

DESCRIPCION	FECHA ADQUISICIÓN	VALOR CONTABLE	AMORT ACUM	DETERIORO	VNC	ESTADO
LEGANES - Los Llanos *(m2 adscritos al PP4)*	28/10/2004	55.882,72	-	-	55.882,72	SUELO. NO INICIADO
LEGANES PP2 C/Jordi Tarres, 32	06/06/2012	31.084,16	-	-	31.084,16	SUELO. NO INICIADO
80% PASEO LOS LAGOS 2	04/07/2023	1.536.434,25	-	-	1.536.434,25	EDIFICIO TERMINADO
		1.623.401,13	**0,00**	**0,00**	**1.623.401,13**	

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

No existen.

NOTA 10. INGRESOS Y GASTOS

El importe neto de la cifra de negocios a 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 se corresponde en su totalidad con los ingresos por arrendamientos. El detalle de los principales ingresos por arrendamientos se muestra a continuación:

Ingresos por arrendamiento

Inmueble	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Juan Carlos 1, 88 y 86	963.134,91	908.547,95
Charco, 9	255.676,05	239.191,84
Juan Muñoz, 35 y Ordoñez, 26	465.409,32	408.031,09
Villaverde 2	78.398,64	78.028,84
Fuente Honda 88	940.397,67	822.181,29
Juan Muñoz 48	274.983,56	254.529,99
Tenis 2	642.854,41	84.951,89
Móstoles	267.958,54	0,00
Guante	131.440,00	0,00
Otros ingresos	622,55	139.093,94
Total	**4.020.875,65**	**2.934.556,83**

El desglose de las cargas sociales contabilizadas como gasto durante el período el terminado 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Saldo a 31/12/23	Saldo a 31/12/22
Seguridad Social a cargo de la empresa	44.510,41	25.869,13
Otros gastos sociales	1.177,94	1.065,02
Total cargas sociales	**45.688,35**	**26.934,15**

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

Porcentaje de rentas proveniente de su objeto social

El resultado del ejercicio ha ascendido a 1.507.583,83 euros, del cual 588.243 euros corresponden a la reversión del deterioro de un crédito concedido a una entidad vinculada, un importe de 63.973,59 euros al beneficio obtenido en la operación de compra de un inmueble y -20.733,53 euros a la venta de inmuebles no afectos al régimen fiscal especial de Socimis, y por los que se ha tributado por el régimen general del 25%. El resto de las rentas netas provienen en su totalidad de su objeto social principal.

En el ejercicio 2023 y 2022 se han obtenido rentas netas por la venta de 12 y 7 viviendas respectivamente del edificio residencial situado en la calle Tenis 2, y de la Parcela 7.1 TC PP3 "Puerta de Carabanchel", tal y como se explica en la Nota 6, que no han sido consideradas como rentas provenientes de su objeto social. No se han cobrado dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento del objeto social principal.

NOTA 11. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Provisiones a corto plazo

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

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

Inspección ITP

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

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

Sin embargo, a pesar de haber presentado este recurso y con el ánimo de no seguir aumentando el importe de los posibles intereses de demora, la Sociedad presentó solicitud de aplazamiento y fraccionamiento del pago en enero de

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

2021. En febrero de 2021 se aprobó 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 pagó 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 ha sido efectivamente devuelto en julio de 2022. Esto ha supuesto el registro de un ingreso extraordinario por parte de la sociedad de 383.723,14 euros, registrado en la partida de "Otros resultados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Posteriormente, se ha recibido notificación de recurso de alzada interpuesto por la Comunidad de Madrid contra la resolución dictada frente al cual la Sociedad ha presentado las alegaciones correspondientes. A juicio de nuestros asesores legales hay motivos para considerar que las probabilidades de que finalmente se estimen las alegaciones de la Sociedad son superiores al 50% por lo que la Sociedad ha decidido no registrar provisión alguna por este concepto al cierre del ejercicio 2023.

NOTA 12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

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

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

12.1 Saldos y Transacciones con partes vinculadas

El detalle de los saldos y transacciones efectuadas con partes vinculadas en el ejercicio 2023 y 2022 son las siguientes:

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

	A 31/12/2023			
	Saldos		Transacciones	
	Deudores	*Acreedores*	*Ingresos*	*Gastos*
Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única				
Créditos	3.203.471,77	-	-	-
Deterioro de créditos	(706.864,92)	-	588.243,00	-
Préstamos	-	435.318,65	-	-
Proveedores de inmovilizado	-	1.581.827,42	-	-
Gastos por intereses	-	-	-	70.993,85
Servicios prestados		581.800,00	78.398,64	-
Ingresos por intereses	-	-	82.794,90	-
Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa				
Préstamos	-	852.740,90	-	-
Otras partes vinculadas				
Créditos	162.088,05	-	-	-
Préstamos	-	17.270,65	-	-
Gastos por intereses	-	-	-	24.375,00
	2.658.694,90	**3.468.957,62**	**749.436,54**	**95.368,85**

	A 31/12/2022			
	Saldos		Transacciones	
	Deudores	*Acreedores*	*Ingresos*	*Gastos*
Sociedades participadas				
Créditos	-	-	-	-
Ingresos por intereses	-	-	765,37	-
Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única				
Créditos	2.844.266,43	-	-	-
Deterioro de créditos	(1.295.107,92)	-	-	769.500,00
Préstamos	-	420.055,81	-	-
Proveedores de inmovilizado	-	1.657.067,83	-	-
Gastos por intereses	-	-	-	22.610,82
Servicios prestados		-	78.028,84	-
Ingresos por intereses	-	-	47,60	-
Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa				
Préstamos	-	16.740,90	-	-
Otras partes vinculadas				
Préstamos	-	17.270,65		
Gastos por intereses	-	-		32.500,00
	1.549.158,51	**2.111.135,19**	**78.841,81**	**824.610,82**

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

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

- Una deuda con AKYDEKO SLP por la compra de locales por importe de 1.581.827,42 euros (1.657.067,83 euros al 31 de diciembre de 2022), correspondiente al importe pendiente de pago de una hipoteca del inmueble comprado a esta sociedad aún no subrogada. Por otro lado, la sociedad a 31 de diciembre de 2023 tiene pendiente de pago 581.000 euros por los servicios recibidos de Akydeko S.L.P.

- Un préstamo participativo con LEFOR 2004, S.L. por importe de 435.318,65 euros, incluidos intereses pendientes de pago (420.055,81 euros en el ejercicio anterior), procedente de la fusión por absorción de 1977JS, S.L y cuyo origen es un crédito participativo firmado entre Lefor 2004, S.L. y 1977JS, S.L. que devenga un interés anual del Euribor + 2% y se prorroga automáticamente de forma anual.

- Un préstamo con la Sociedad Vinculada BENTOTA INVESTMENST S.A., accionista de la Sociedad, por importe de 10.965 euros a 31 de diciembre de 2023 y 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 23.046,55 euros al cierre de ambos ejercicios con vencimiento inicial 30 de junio de 2019, con prórrogas automáticas anuales y con una tasa anual de intereses de Euribor + 2%. El principal de estos préstamos se compensó en la ampliación de capital elevada a público ante notario, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 30 de mayo 2019 (Nota 8.4), por lo que únicamente quedan pendientes de pago los intereses devengados.

- A cierre del ejercicio 2023 se encuentran pendientes de pago dos préstamos de cada uno de los socios por importe de 250.000 euros cada uno, con vencimiento anual, y dos créditos cedidos de un tercero por importe de 168.000 euros cada uno.

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

- Se concedió un préstamo participativo a Desarrollos Urbanísticos Legasala S.L. por un importe inicial de 1.743.000 euros. Al cierre del ejercicio 2022 la deuda pendiente de pago ascendió a 1.295.107,92 euros, ante la dificultad de cobro por parte de la Sociedad de dicho préstamo se determinó provisionar en su totalidad el préstamo concedido, ya que parte ya se encontraba deteriorada en ejercicios anteriores, esto supuso el registro de un deterioro de 769.500 euros.
A 31 de diciembre de 2023 la deuda pendiente se ha reducido como consecuencia de que este préstamo se ha compensado con un crédito cedido por Desarrollos Urbanísticos Legasala S.L. por importe de 588.243 euros, por tanto, el importe pendiente a cierre del ejercicio 2023 asciende a 706.864,92 euros. 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.

- Una póliza de crédito con la Sociedad vinculada Akydeko S.L., que permitía disponer de la misma determinados importes con un límite máximo. El detalle de esta póliza es el siguiente:

Tipo de contrato	Límite	Fecha contrato	Fecha vencimiento	Intereses
Línea de crédito	1.200.000,00	29/11/2022	31/12/2023 Renovac automáticas x 1 año	Euribor + 2%

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

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 presente ejercicio se ha dispuesto de nuevos importes y ha cobrado parte de los mismos, quedando a cierre del ejercicio 2023 un importe pendiente de cobro que asciende a 946.241,22 euros correspondientes a intereses devengados y aún no pagados a AP67.

- La Sociedad convirtió en préstamo participativo un crédito concedido en el ejercicio 2021 a la sociedad Desarrollos Inmobiliarios Humanes S.L., que tenía a 31 de diciembre del 2021 un saldo pendiente de cobro de 966.000 euros. El préstamo se concedió para la financiación de su actividad. Por otra parte, durante el primer semestre del ejercicio 2022 se dispusó de 402.000 euros correspondiente a varios créditos firmados en el ejercicio 2022, quedando cierre del ejercicio anterior un total de 1.368.000 euros pendientes de cobro de esta sociedad vinculada, En este ejercicio 2023 se ha concedido otro préstamo por importe de 64.000 euros, por lo que la deuda pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2023 asciende a 1.432.000 euros, que esperan cobrarse a lo largo de 2024.

12.2 Avales

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

12.3 Consejo de Administración y personal de alta dirección

A 31 de diciembre de 2023 los miembros del Consejo de Administración han percibido remuneraciones por el desempeño de sus funciones que ascienden a 120.000 euros, mismo importe que en el ejercicio anterior. No se han devengado dietas por asistencia a Consejos. Adicionalmente, no se han concedido créditos ni otros beneficios sociales.

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

12.4 Situaciones de conflicto de intereses

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

NOTA 13. OTRA INFORMACIÓN

13.1 Información sobre el personal

Al cierre del ejercicio 2023 la Sociedad contaba con siete personas empleadas, cinco mujeres y dos hombres. En el ejercicio 2022 contaba con cinco personas empleadas, tres mujeres y dos hombres

A 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 la Sociedad no ha tenido contratada ninguna persona con discapacidad mayor o igual al 33%.

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

13.2 Otra información

Los honorarios percibidos por los auditores de cuentas y de las sociedades pertenecientes al mismo grupo de sociedades a la que perteneciese el auditor, o sociedad con la que el auditor esté vinculado por propiedad común, gestión o control, ascendieron a 18.970 euros en el año 2023 (14.080 euros por auditoría de cuentas anuales y 4.890 euros por la revisión de estados financieros intermedios) y a 18.210 euros en el año 2022 (13.530 euros por auditoría de cuentas anuales, 4.680 por la revisión de estados financieros intermedios).

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

14.1 Información sobre medio ambiente

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023 y 2022 no se ha incurrido en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente.

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

14.2 Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero

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

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

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

	2023	2022
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	40,8	38,8
Ratio de operaciones pagadas	42,2	41,6
Ratio de operaciones pendientes de pago	33,0	15,4

	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	4.700.370,04	8.679.802,53
Total pagos pendientes	841.363,42	1.025.331,54

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

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

La información correspondiente al volumen monetario y el número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad, para los ejercicios 2023 y 2022 es la siguiente:

	2023	2022
Volumen en Euros	4.008.579,24	8.601.173,76
% sobre el total de pagos	85,28%	99,09%
Número de facturas	1.681	1.541
% sobre el total de facturas	80,39%	98,97%

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

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

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

NOTA 16. HECHOS POSTERIORES

La sociedad con fecha 28 de febrero de 2024 formalizó un Contrato con Opción de Compra con un tercero por una de sus inversiones inmobiliarias en construcción, con una prima de opción de compra que ascendía a 200.000 euros y con un plazo máximo para su ejecución de 60 días hábiles. Antes de esa fecha la sociedad ha determinado resolver o dejar sin efecto este Contrato de Opción de Compra llegando a un Acuerdo con el tercero para compensarlo económicamente, ya que la sociedad tiene previsión de vender la Finca en mejores condiciones que las pactadas con este tercero. El importe de la compensación se ha establecido en 2.800.000 euros a pagar en el plazo de 10 días hábiles siguientes a la fecha de formalización en escritura pública de la transmisión de la Finca a otro tercero. Por otro lado, se ha acordado la devolución de los 200.000 euros al tercero por la prima de opción de compra entregada. Si en el plazo máximo de 60 días siguientes a la fecha de esta Resolución no se formalizará la transmisión de la Finca a otro tercero recobraría vigencia el contrato inicialmente formado con fecha 28 de febrero de 2024.

Por otro lado, la sociedad ha recibido un préstamo de Bankinter con fecha 26 de enero de 2024 por importe de 250.000 euros y vencimiento a los 3 meses.

No se han identificado hechos posteriores que hayan requerido de un ajuste en las cifras de cierre del ejercicio 2023 que no hayan sido realizadas ni existen hechos posteriores que, siendo significativos, no hayan sido adecuadamente informados en la memoria.

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

AP67 SOCIMI, S.A.

Informe de gestión del Ejercicio Anual terminado el 31 de diciembre de 2023

1. Situación de la Sociedad y evolución del negocio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Igualmente, el 20 de mayo de 2019, mediante ampliación de capital no dineraria, la sociedad absorbe dos solares en el Plan Parcial 4 "Puerta de Fuenlabrada". El solar de vivienda libre denominada VL2.1 para 28 viviendas, fue vendido a una cooperativa en noviembre de 2020.
Así mismo, en dicha ampliación no dineraria, se adquiere una parcela de uso industrial en Móstoles, Polígono PP10 "La Fuensanta", con una superficie de 1.500 m2. Sobre ella no se han hecho movimientos urbanísticos. Seguimos en estudio sobre la posibilidad de construir una nave o bien vender el solar.

Sobre el solar para viviendas VPPL denominado VP7.1 en Cl Tenis 2, se obtuvo Licencia para 76 viviendas, plazas y trasteros, las obras finalizaron en mayo del 2022, y durante el ejercicio 2023 y 2022 se han vendido casi todas las viviendas destinadas a la venta y alquilado la totalidad del resto de viviendas.

De igual forma, en el ejercicio 2019 se adquiere el 20% de la sociedad Listen 2011, completando ya la posesión de la parcela sita en Rey Pastor 3 en su totalidad. Sobre la parcela de Rey Pastor 3, tenemos licencia de obra para estación de servicio y usos complementarios, con fecha julio de 2019. En marzo de 2022, se ha procedido a vender el 50% de las participaciones que AP67 tenía de Listen, a una empresa conocida, con la intención de desarrollar y posteriormente comercializar en conjunto la parcela en régimen de alquiler para una gasolinera (actualmente ya se encuentra alquilado).

La sociedad adquirió en 2019 una parcela comercial hotelera, en el PP3, parcela 7.1 TC "Puerta de Carabanchel". Dicha parcela se ha adquirido a partes iguales con una sociedad conocida, teniendo cada una el 50% en propiedad, para desarrollar o vender conjuntamente. En julio del 2022 se vendió la parcela.

Con fecha 27 de octubre de 2020, AP67 firma escritura de compraventa para la adquisición de una parcela residencial en el casco urbano de Móstoles, calle Paseo de la Estación 2 y Andrés Torrejón 10. En junio de 2021 se iniciaron las obras de construcción para 46 viviendas, garajes y trasteros. En noviembre de 2022 finalizaron las obras y se ha comenzó con la comercialización en alquiler, teniendo a cierre del ejercicio 2023 todas las viviendas alquiladas.

El 23 de diciembre de 2020, la sociedad adquiere un nuevo activo. Se trata de un inmueble sito en la calle Guante 2 y 4 de Leganés, en el que se pretende la rehabilitación integral del mismo destinándolo a un total de 24 viviendas. Las obras de rehabilitación se iniciaron en agosto de 2021. En febrero del 2023 el solar se había rehabilitado para 24 viviendas, y a cierre del ejercicio 2023 todas las viviendas están alquiladas.

2. Entorno económico y de mercado

El mercado de arrendamientos en España continúa observando una favorable evolución y perspectivas. La escasez de oferta y la elección por parte de los jóvenes del modo de vida en alquiler en lugar de la compra de vivienda, hace que este mercado vaya cada vez más en aumento, estando en la actualidad alrededor de un 24% y quedando menos para igualarnos con países europeos que están en torno a un 33% de media en este sentido. A fecha de hoy, hemos constatado que los inquilinos han pagado en su inmensa mayoría, teniendo un porcentaje de mora inferior al 2%.

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

3. Cambios estructurales

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

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

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

4. Información financiera

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 las deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo ascienden, respectivamente, a 35.294.016,15 euros y a 33.322.677,69 euros.

En lo referente a los resultados, el beneficio neto del ejercicio 2023 ha ascendido a 1.507.583,83 euros (1.075.118,36 euros en el ejercicio 2022).

Los ingresos obtenidos por la actividad principal de la Compañía en el ejercicio 2023 se han generado por la explotación en régimen de arrendamiento de los inmuebles de la Sociedad y que se describen en la correspondiente nota de la memoria.

5. Situaciones de conflicto de interés

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

6. Actividades en materia de Investigación y desarrollo

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

7. Acciones propias

La Sociedad tiene 428.405 acciones propias a 31 de diciembre de 2023, con un valor contable de 2.217.696,54 euros.

8. Otra información del ejercicio

Durante el ejercicio 2023 y tal y como figura en la nota correspondiente de las cuentas anuales, la Sociedad ha realizado la mayor parte de su pagos dentro de los plazos legalmente establecidos, concretamente el 85,28% del importe de los pagos realizados.

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

9. Políticas y gestión de riesgos

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

Riesgo de crédito:

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

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

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

Riesgo de liquidez:

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

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

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

Riesgo de mercado:

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

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

a. Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debido a cambios en los tipos de interés de mercado.
Dichos riesgos de interés no ha lugar puesto que como hemos explicado anteriormente, hemos firmado con entidades bancarias un tipo fijo durante el periodo total de hipoteca.

b. Riesgo de tipo de cambio

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

c. Riesgo de precio o inflación

La Sociedad no tiene riesgo de precio o inflación.

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

10. Acontecimientos más importantes posteriores al cierre

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

Leganés, 30 de marzo de 2024



Álvaro Rubio Garzón
Presidente



Francisco Escudero López
Vicepresidente



Mar Nombela
Vocal

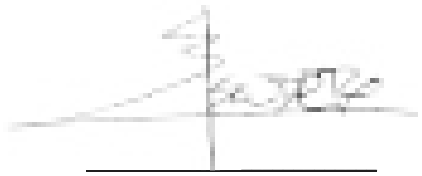
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

Diligencia de Firma

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de la Sociedad reunido el día 29 de marzo de 2024 formula las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito, que se refieren al Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios del Patrimonio Neto y el Estado de flujo de Efectivo y la Memoria (todos ellos en formato normal), y el Informe de Gestión, que comprenden 54 páginas numeradas de la 1 a la 54.



D. Álvaro Rubio Garzón
Presidente



D. Francisco Escudero López
Vicepresidente



Dª. Mar Nombela Martínez
Vocal

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

auren

APMT PROJECT, S.L.

Informe de auditoría
Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021
e Informe de Gestión del ejercicio 2021

nitea

auren

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de [illegible]

Opinión

[illegible]

[illegible]

Fundamento de la opinión

[illegible]

[illegible]

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

[illegible]

Aspectos más relevantes de la auditoría

[illegible]

Otra información: informe de gestión

[illegible]

Responsabilidades de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales

[illegible]

Auren

[illegible]

auren

Aspectos a tener en cuenta en la auditoría

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 8 del Real Decreto 56/2016, de 12 de febrero, por el que se transpone la Directiva 2012/27/UE, relativa a la eficiencia energética, en lo referente a auditorías energéticas, promoción de la eficiencia del suministro de energía y otras disposiciones en materia de eficiencia energética, se realizará una auditoría energética de acuerdo con los requisitos establecidos en el anexo VI del citado Real Decreto.

Para el desarrollo de la auditoría energética se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

Visita previa

Antes de realizar la visita de auditoría energética, se solicitará información general de la instalación, como pueden ser: planos de la instalación, facturas de consumos energéticos, características técnicas de los equipos consumidores de energía, etc. Esta información será analizada para preparar la visita de auditoría energética.

Visita de auditoría energética

Durante la visita de auditoría energética se realizará un recorrido por las instalaciones de la empresa, con el objetivo de identificar los equipos consumidores de energía y los procesos productivos, así como para recopilar información adicional que no haya podido ser obtenida con anterioridad a la visita.

- Durante la visita se realizará un inventario de los equipos consumidores de energía, incluyendo información sobre su potencia, horas de funcionamiento, etc. Para ello, se utilizarán los datos de placa de los equipos, así como información que pueda ser facilitada por el personal de la empresa. Para los equipos más significativos, se realizarán mediciones puntuales de potencia y consumo energético, con el objetivo de caracterizar su funcionamiento y validar la información recopilada.

- Se realizará una toma de datos de los consumos energéticos de la empresa, con el objetivo de caracterizar el perfil de consumo energético de la misma. Para ello, se recopilarán los datos de consumo de energía eléctrica y térmica de los últimos 12 meses, así como los datos de producción de la empresa durante el mismo periodo. Estos datos serán utilizados para elaborar un modelo energético de la empresa que permita analizar el consumo energético en función de la producción y otras variables relevantes.

- Se realizará una entrevista con el personal de la empresa, con el objetivo de identificar posibles oportunidades de mejora en la eficiencia energética de la misma. Durante la entrevista se recopilará información sobre el funcionamiento de los equipos, los procesos productivos, la gestión energética de la empresa, así como sobre cualquier otra información relevante para la auditoría energética.

auren

auren

[illegible]

Como parte de una auditoría de conformidad [illegible]

- [illegible]

- [illegible]

- [illegible]

- [illegible]

- [illegible]

[illegible]

ntea

auren

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

AP67 SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales del Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

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

AP67 SOCIMI, S.A

BALANCE DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

Uds.: Euro

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2024	31/12/2023
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**59.582.632,57**	**57.575.510,20**
II. Inmovilizado material	**5**	**125.538,26**	**128.132,58**
1. Terrenos y construcciones		123.159,04	124.731,19
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		2.379,22	3.401,39
III. Inversiones inmobiliarias	**6**	**58.380.879,53**	**56.444.404,59**
1. Terrenos		25.099.326,34	24.611.622,55
2. Construcciones		22.960.733,50	24.538.963,53
3. Inversiones inmobiliarias en curso		9.529.389,75	6.382.799,48
4. Instalaciones técnicas y mobiliario		791.429,94	911.019,03
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		**674.334,06**	**674.334,06**
1. Instrumentos de patrimonio	**8.1**	632.295,50	632.295,50
2. Créditos a empresas	**8.1 y 12**	42.038,56	42.038,56
V. Inversiones financieras a largo plazo	**8.1**	**401.880,72**	**328.638,97**
4. Derivados		31.093,99	31.093,99
5. Otros activos financieros		370.786,73	297.544,98
B) ACTIVO CORRIENTE		**2.855.562,77**	**3.677.494,15**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**135.496,83**	**277.229,65**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	**8.1**	57.380,93	46.442,90
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	**8.1**	57.380,93	46.442,90
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas y otras partes vinculadas	**8.1 y 12**	10,00	162.088,05
3. Deudores varios	**8.1**	61.993,68	62.804,74
5. Activos por impuesto corriente		10.218,26	0,00
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	**9**	5.893,96	5.893,96
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**8.1 y 12**	**2.218.464,76**	**2.454.568,29**
2. Créditos a empresas		2.218.464,76	2.454.568,29
V. Inversiones financieras a corto plazo	**8.1**	**131.600,00**	**141.600,00**
1. Instrumentos de patrimonio		0,00	10.000,00
2. Créditos a empresas		131.600,00	131.600,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**8.1**	**370.001,18**	**804.096,21**
1. Tesorería		370.001,18	804.096,21
TOTAL ACTIVO (A + B)		**62.438.195,34**	**61.253.004,35**

Las notas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2024

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

AP67 SOCIMI, S.A

BALANCE DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

Uds.: Euro

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2024	31/12/2023
A) PATRIMONIO NETO		**20.513.699,09**	**19.549.221,45**
A-1) Fondos propios		**20.513.699,09**	**19.549.221,45**
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**	**210.774,48**	**205.370,16**
1. Legal y estatutarias		481.975,35	331.216,97
2. Otras reservas		(271.200,87)	(125.846,81)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	**8.4**	**(1.041.484,01)**	**(2.217.696,54)**
VII. Resultado del ejercicio	**3**	**1.290.444,62**	**1.507.583,83**
B) PASIVO NO CORRIENTE		**35.130.324,25**	**34.963.210,87**
II. Deudas a largo plazo	**8.2**	**33.300.735,85**	**33.067.792,65**
2. Deudas con entidades de crédito		32.304.315,53	32.007.180,38
5. Otros pasivos financieros		996.420,32	1.060.612,27
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**8.2 y 12**	**1.829.588,40**	**1.895.418,22**
C) PASIVO CORRIENTE		**6.794.172,00**	**6.740.572,03**
II. Provisiones a corto plazo	**6 y 11**	**288.644,53**	**208.946,07**
2. Otras provisiones		288.644,53	208.946,07
III. Deudas a corto plazo	**8.2**	**3.127.416,89**	**3.286.835,77**
2. Deudas con entidades de crédito		3.127.416,89	3.286.835,77
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**8.2 y 12**	**861.783,02**	**991.739,40**
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**2.516.327,56**	**2.253.050,79**
1. Proveedores		(127,05)	17,96
b) Proveedores a corto plazo		(127,05)	17,96
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas		0,00	581.800,00
3. Acreedores varios	**8.2**	1.882.352,74	1.235.238,96
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		195.022,31	0,00
5. Pasivos por impuesto corriente		0,00	127.770,35
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	**9**	387.380,63	308.098,52
7. Anticipos de clientes		51.698,93	125,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		**62.438.195,34**	**61.253.004,35**

Las notas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2024

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

AP67 SOCIMI, S.A

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

Uds.: Euro

	NOTAS DE LA MEMORIA	(Debe) Haber	
		2024	2023
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	**10**	**4.547.723,35**	**4.020.875,65**
b) Prestaciones de servicios		4.547.723,35	4.020.875,65
6. Gastos de personal		**(623.113,97)**	**(309.307,56)**
a) Sueldos, salarios y asimilados		(572.140,87)	(263.619,21)
b) Cargas sociales	**10**	(50.973,10)	(45.688,35)
7. Otros gastos de explotación		**(1.065.087,59)**	**(1.032.898,57)**
a) Servicios exteriores		(514.506,91)	(573.338,07)
b) Tributos		(546.299,41)	(459.560,50)
d) Otros gastos de gestión corriente		(4.281,27)	0,00
8. Amortización del inmovilizado	**5 y 6**	**(691.482,61)**	**(646.610,14)**
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		**34.713,04**	**(20.733,53)**
b) Resultados por enajenaciones y otras	**6**	34.713,04	(20.733,53)
13. Otros resultados		**182.729,27**	**16.151,34**
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		**2.385.481,49**	**2.027.477,19**
14. Ingresos financieros		**65.357,06**	**82.221,03**
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		65.357,06	82.221,03
b 2) De terceros		*65.357,06*	*82.221,03*
15. Gastos financieros		**(1.106.519,66)**	**(1.096.466,21)**
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	**12**	(68.643,35)	(52.150,84)
b) Por deudas con terceros	**10**	(1.037.876,31)	(1.044.315,37)
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		**0,00**	**652.222,59**
a) Deterioros y pérdidas	**12**	0,00	588.243,00
b) Resultados por enajenaciones y otras		0,00	63.979,59
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)		**(1.041.162,60)**	**(362.022,59)**
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		**1.344.318,89**	**1.665.454,60**
20. Impuestos sobre beneficios		**(53.874,27)**	**(157.870,77)**
A.4) RESULTADO DEL EJERC. PROCED. DE OPERAC. CONTINUADAS (A.3+20)		**1.290.444,62**	**1.507.583,83**
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)	**3**	**1.290.444,62**	**1.507.583,83**

Las notas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2024

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

AP67 SOCIMI, S.A

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

Uds.: Euro

	NOTAS DE LA MEMORIA	2024	2023
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	**3**	**1.290.444,62**	**1.507.583,83**
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		**0,00**	**0,00**
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		**0,00**	**0,00**
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	**3**	**1.290.444,62**	**1.507.583,83**

Las notas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2024

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

AP67 SOCIMI, S.A

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

Uds.: Euro

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones	Resultado del ejercicio	Dividendos	TOTAL
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2022	**7.497.353,00**	**12.556.611,00**	**222.972,36**	**(3.472.314,58)**	**1.075.118,36**	**0,00**	**17.879.740,14**
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2023	**7.497.353,00**	**12.556.611,00**	**222.972,36**	**(3.472.314,58)**	**1.075.118,36**	**0,00**	**17.879.740,14**
I. Total ingresos y gastos reconocidos	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.507.583,83**	**0,00**	**1.507.583,83**
II. Operaciones con socios o propietarios	**0,00**	**0,00**	**(125.114,04)**	**1.254.618,04**	**0,00**	**(967.606,52)**	**161.897,48**
4. (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(967.606,52)	(967.606,52)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	0,00	0,00	(125.114,04)	1.254.618,04	0,00	0,00	1.129.504,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	**0,00**	**0,00**	**107.511,84**	**0,00**	**(1.075.118,36)**	**967.606,52**	**(0,00)**
1. Distribución del resultado	0,00	0,00	107.511,84	0,00	(1.075.118,36)	967.606,52	(0,0)
C. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023	**7.497.353,00**	**12.556.611,00**	**205.370,16**	**(2.217.696,54)**	**1.507.583,83**	**0,00**	**19.549.221,45**
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2024	**7.497.353,00**	**12.556.611,00**	**205.370,16**	**(2.217.696,54)**	**1.507.583,83**	**0,00**	**19.549.221,45**
I. Total ingresos y gastos reconocidos	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.290.444,62**	**0,00**	**1.290.444,62**
II. Operaciones con socios o propietarios	**0,00**	**0,00**	**(145.354,06)**	**1.176.212,53**	**0,00**	**(1.356.825,45)**	**(325.966,98)**
4. (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(1.356.825,45)	(1.356.825,45)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	0,00	0,00	(145.354,06)	1.176.212,53	0,00	0,00	1.030.858,47
III. Otras variaciones del patrimonio neto	**0,00**	**0,00**	**150.758,38**	**0,00**	**(1.507.583,83)**	**1.356.825,45**	**(0,00)**
1. Distribución del resultado	0,00	0,00	150.758,38	0,00	(1.507.583,83)	1.356.825,45	(0,00)
E. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2024	**7.497.353,00**	**12.556.611,00**	**210.774,48**	**(1.041.484,01)**	**1.290.444,62**	**0,00**	**20.513.699,09**

Las notas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2024

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

AP67 SOCIMI S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

Uds.: euros

		31/12/2024	31/12/2023
A)	**FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN**		
1.	**Resultado del ejercicio antes de impuestos**	**1.344.318,89**	**1.665.454,60**
2.	**Ajustes del resultado**	**1.697.932,17**	**1.681.588,85**
	a) Amortización del inmovilizado (+)	691.482,61	646.610,14
	e) Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado (+/-)	-34.713,04	20.733,53
	g) Ingresos financieros (-)	-65.357,06	-82.221,03
	h) Gastos financieros (+)	1.106.519,66	1.096.466,21
3.	**Cambios en el capital corriente**	**559.581,93**	**1.033.292,81**
	b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	141.732,82	324.226,39
	d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)	338.150,65	709.066,42
	e) Otros pasivos corrientes (+/-)	79.698,46	
4.	**Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación**	**-1.222.807,22**	**-1.129.721,79**
	a) Pago de intereses (-)	-1.106.519,66	-1.096.466,21
	c) Cobro de intereses (+)	65.357,06	82.221,03
	d) Cobros (pagos) por Impuesto sobre beneficios (+/-)	-181.644,62	-115.476,61
5.	**Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)**	**2.379.025,77**	**3.250.614,47**
B)	**FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN**		
6.	**Pagos por inversiones (-)**	**-3.457.220,49**	**-8.239.510,57**
	a) Empresas del grupo y asociadas		-947.448,34
	c) Inmovilizado material	-184,10	
	d) Inversiones inmobiliarias	-3.383.794,64	-7.132.872,25
	e) Otros activos financieros	-73.241,75	-159.189,98
7.	**Cobros por desinversiones (+)**	**1.092.328,55**	**2.563.579,15**
	a) Empresas del grupo y asociadas	289.000,00	
	d) Inversiones inmobiliarias	793.328,55	2.563.579,15
	e) Otros activos financieros	10.000,00	
8.	**Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)**	**-2.364.891,94**	**-5.675.931,42**
C)	**FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN**		
9.	**Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio**	**39.791,59**	**386.129,14**
	a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	365.758,57	224.231,66
	b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)	-1.502.179,51	-1.092.720,56
	d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	1.176.212,53	1.254.618,04
10.	**Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero**	**-122.261,88**	**2.548.953,30**
	a) Emisión	297.135,15	3.316.774,50
	2. Deudas con entidades de crédito (+)	297.135,15	2.177.684,27
	3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		837.497,82
	5. Otras deudas (+)		301.592,41
	b) Devolución y amortización de:	-419.397,03	-767.821,20
	2. Deudas con entidades de crédito (+)	-159.418,88	-206.345,81
	3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	-195.786,20	-61.475,39
	5. Otras deudas (+)	-64.191,95	-500.000,00
11.	**Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrum. de patr.**	**-365.758,57**	**-224.231,66**
	a) Dividendos (-)	-365.758,57	-224.231,66
12.	**Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)**	**-448.228,86**	**2.710.850,78**
E)	**AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5+8+12**	**-434.095,03**	**285.533,83**

Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	804.096,21	518.562,38
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	370.001,18	804.096,21
Diferencia	**-434.095,03**	**285.533,83**

Las notas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2024

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

AP67 SOCIMI, S.A.

Memoria del Ejercicio Anual terminado el 31 de diciembre de 2024
(Expresado en Euros)

NOTA 1. NATURALEZA Y ACTIVIDADES PRINCIPALES

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

AP67 SOCIMI, S.A. es una Sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Su domicilio fiscal se encuentra en la Calle Villaverde, 2, de Leganés, y su domicilio social en la Avenida de Burgos 21, 11ª planta, en Madrid.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si bien la Sociedad posee participaciones en otras sociedades, no está obligada a presentar cuentas anuales consolidadas al no cumplirse los requisitos por razón de tamaño de acuerdo con la legislación aplicable. A 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Sociedad posee el 47,79% de la sociedad LISTEN 2011 S.L.

Régimen fiscal SOCIMI

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

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

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

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Sociedad tiene un capital social de 7.497.353 euros.

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

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

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

1. Imagen fiel

Las presentes cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación que está establecido en:

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

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

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

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

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

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

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

Estas cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo generados durante el ejercicio y se someterán a la aprobación de la Junta General estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 fueron formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad y aprobadas por la Junta General de 28 de junio de 2024.

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

2. Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

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

Vidas útiles del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

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

Valor razonable de la Inversión Inmobiliaria

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

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

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

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

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 2024. Los Administradores consideran que no se han producido indicios de deterioro ni de cualquier otro hecho relevante, así como comunicaciones de cancelación anticipada de contratos de arrendamiento que pudieran impactar significativamente en el valor de los inmuebles a 31 de diciembre de 2024.

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"

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

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

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

Empresa en funcionamiento

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

Al 31 de diciembre de 2024 el fondo de maniobra de la Sociedad es negativo por importe de 3.938.609,23 euros (3.063.077,87 euros de fondo de maniobra negativo al 31 de diciembre de 2023) lo que puede generar dudas acerca de la capacidad de la sociedad para hacer frente a sus obligaciones a corto plazo. Sin embargo, los resultados de explotación son positivos y se espera que los mismos continúen aumentando, teniendo en cuenta que la Sociedad está finalizando obras en curso y va a comenzar a poner estos activos en arrendamiento. Adicionalmente, la Sociedad tiene posibilidad de seguir obteniendo financiación bancaria adicional para el desarrollo y finalización de los proyectos que ya se tienen en curso y poder invertir también en nuevos activos inmobiliarios y en última instancia, cuenta con el apoyo financiero de los accionistas.

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

4. Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2024, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2024 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2023.

5. Agrupación de partidas

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

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

6. Elementos recogidos en varias partidas

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

Préstamo con entidades de crédito	**31/12/24**	**31/12/23**
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	32.304.315,53	32.007.180,38
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	3.127.416,89	3.286.835,77
Total	**35.431.732,42**	**35.294.016,15**

Crédito a empresas del grupo y asociadas	**31/12/24**	**31/12/23**
Crédito a empresas del grupo y asociadas a largo plazo	42.038,56	42.038,56
Crédito a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	2.218.464,76	2.454.568,29
Total	**2.260.503,32**	**2.496.606,85**

Préstamos con empresas del grupo y asociadas	**31/12/24**	**31/12/23**
Deudas con empresas del grupo y asociadas a LP	1.829.588,40	1.895.418,22
Deudas con empresas del grupo y asociadas a CP	861.783,02	991.739,40
Total	**2.691.371,42**	**2.887.157,62**

7. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024 al que corresponden las presentes cuentas anuales no se han producido cambios en los criterios contables con respecto a los aplicados en el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023.

8. Corrección de errores

Durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024 al que corresponden las presentes cuentas anuales no ha sido necesario corregir ningún error procedente de ejercicios anteriores ni del propio ejercicio.

9. Importancia Relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2024.

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

NOTA 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

Durante el ejercicio 2024 se ha obtenido un resultado contable positivo después de impuestos, de 1.290.444,62 euros (1.507.583,83 euros de beneficio al cierre el ejercicio anterior), siendo la propuesta de distribución del resultado formulada por el órgano de Administración de la Sociedad la siguiente:

Base de reparto	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	1.290.444,62	1.507.583,83
Total	**1.290.444,62**	**1.507.583,83**

Distribución	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
Reserva Legal	129.044,46	150.758,38
A dividendo	1.161.400,16	1.356.825,45
Total distribuido	**1.290.444,62**	**1.507.583,83**

Limitaciones a la distribución de dividendos

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

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

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

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

NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

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

Inmovilizado material

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

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

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

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

Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

Deterioro del valor del inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias

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

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

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

Arrendamientos y operaciones similares

Cuando la Sociedad es arrendatario

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

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

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

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

Cuando la Sociedad es arrendador

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

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

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

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

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

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).

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

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.

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

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

Derivados financieros y cobertura contable

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

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

Cobertura de 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.

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

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

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

Ingresos y gastos

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

Prestación de servicios

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

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

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

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

Los gastos y los ingresos se registran por el principio del devengo, estableciéndose, en los casos en que sea pertinente, una correlación entre ambos. La Sociedad reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando (o a medida que) se produzca la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir), distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

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

Los ingresos por alquileres se contabilizan en la cuenta de Pérdidas y Ganancias en función de su devengo y con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto.

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

Provisiones y contingencias

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

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

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

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

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

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

Transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

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

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

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

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.

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

NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

Coste:

Elemento	Saldo a 31/12/22	Altas	Saldo a 31/12/23	Altas	Saldo a 31/12/24
Terrenos y bienes naturales	56.335,00	0,00	56.335,00	184,10	56.519,10
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**	**184,10**	**172.222,80**

Amortización:

Elemento	Saldo a 31/12/22	Dotación del ejercicio	Saldo a 31/12/23	Dotación del ejercicio	Saldo a 31/12/24
Amtz. de construcciones	(8.692,64)	(1.756,25)	(10.448,89)	(1.756,25)	(12.205,14)
Amtz. de maquinaria	(3.132,94)	(593,40)	(3.726,34)	(593,44)	(4.319,78)
Amtz. de otras instalaciones	(2.359,12)	(376,31)	(2.735,43)	(7,24)	(2.742,67)
Amtz. de mobiliario	(1.091,08)	(421,49)	(1.512,57)	(421,49)	(1.934,06)
Amtz. de equipos para proc. inf.	(16.514,25)	0,00	(16.514,25)		(16.514,25)
Total amortización	**(31.790,03)**	**(3.147,45)**	**(34.937,48)**	**(2.778,42)**	**(37.715,90)**

Pérdidas por deterioro:

Elemento	Saldo a 31/12/22	Reversión	Saldo a 31/12/23	Reversión	Saldo a 31/12/24
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 31/12/23	Saldo a 31/12/24
Terrenos y bienes naturales	56.335,00	56.519,10
Construcciones	68.396,19	66.639,94
Maquinaria	692,14	98,70
Otras instalaciones	7,24	0,00
Mobiliario	2.702,01	2.280,52
Total Valor Neto	**128.132,58**	**125.538,26**

Los elementos totalmente amortizados y que siguen en uso son los siguientes:

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

Elemento	Saldo a 31/12/23	Saldo a 31/12/24
Otras instalaciones	861,02	2.742,67
Equipos para procesos de información	16.514,25	16.514,25
Total coste	**17.375,27**	**19.256,92**

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

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

A 31 de diciembre de 2024 no se han contraído compromisos en firme para la compra, así como para la venta de inmovilizado.

NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

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

Coste:

Elemento	Saldo a 31/12/2022	Otras altas	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo a 31/12/2023	Otras altas	Total altas	Bajas	Traspasos	Saldo a 31/12/2024
Inversiones en terrenos y bienes naturales	25.843.526,46	634,10	634,10	(1.232.538,01)		24.611.622,55	110.646,70	110.646,70	(386.845,65)	763.902,74	25.099.326,34
Inversiones en construcciones	24.359.722,42	1.649.821,91	1.649.821,91	(1.362.826,77)	2.146.102,15	26.792.819,71	122.199,01	122.199,01	(412.011,44)	(763.902,74)	25.739.104,54
Inversiones inmobiliarias en curso	3.390.206,78	5.139.570,59	5.139.570,59	(875,74)	(2.146.102,15)	6.382.799,48	3.146.590,27	3.146.590,27			9.529.389,75
Instalaciones técnicas y mobiliario	1.054.046,07	345.189,06	345.189,06			1.399.235,13	4.358,66	4.358,66			1.403.593,79
Total coste	**54.647.501,73**	**7.135.215,66**	**7.135.215,66**	**(2.596.240,52)**	**0,00**	**59.186.476,87**	**3.383.794,64**	**3.383.794,64**	**(798.857,09)**	**0,00**	**61.771.414,42**

Amortización:

Elemento	Saldo a 31/12/2022	Dotación del ejercicio	Bajas	Saldo a 31/12/2023	Dotación del ejercicio	Bajas	Saldo a 31/12/2024
Amtz Ac de construcciones	(1.745.951,71)	(517.488,90)	9.584,43	(2.253.856,18)	(564.756,44)	40.241,58	(2.778.371,04)
Amtz Ac de instalaciones técnicas y mobiliario	(362.242,31)	(125.973,79)	0,00	(488.216,10)	(123.947,75)		(612.163,85)
Total amortización acumulada	**(2.108.194,02)**	**(643.462,69)**	**9.584,43**	**(2.742.072,28)**	**(688.704,19)**	**0,00**	**(3.390.534,89)**

Valor neto contable:

Elemento	Saldo a 31/12/2023	Saldo a 31/12/2024
Inversiones en terrenos y bienes naturales	24.611.622,55	25.099.326,34
Inversiones en construcciones	24.538.963,53	22.960.733,50
Inversiones inmobiliarias en curso	6.382.799,48	9.529.389,75
Instalaciones técnicas y mobiliario	911.019,03	791.429,94
Valor neto contable	**56.444.404,59**	**58.380.879,53**

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

Movimientos del ejercicio 2024

El aumento de las inversiones inmobiliarias del ejercicio 2024 corresponde a:

- De la parcela TC2 correspondiente al Plan Parcial 4 de Leganés "Puerta de Fuenlabrada", iniciadas las obras en 2021, durante el ejercicio 2024 han continuado para la construcción de un apartahotel, locales comerciales y un restaurante de comida rápida, dándose de alta costes por un importe de 2.335.489,08 euros.

- Compras de mobiliario para el inmueble de la calle Tenis 2 por importe de 4.358,66 euros.

- En abril del 2024 la sociedad ha dado de alta el inmueble adquirido situado en Avda. de Fuenlabrada nº 79 de Leganés cuyo importe asciende a 231.000€.

Asimismo, las bajas hacen referencia a la venta de 3 viviendas del edificio residencial situado en la calle Tenis 2 y 1 vivienda situada entre las calles El Charco y Vicente Aleixandre, las cuales han generado un beneficio de 37.561,69 euros reconocidos en el epígrafe de "Resultado por enajenaciones y otras" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. También, se han vendido varias plazas de garaje de motos en el inmueble situado en la Avenida Vicente Aleixandre número diez, los cuales han generado unas pérdidas de 2.848,65 euros reconocidos en el epígrafe de "Resultado por enajenaciones y otras" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Movimientos del ejercicio 2023

El aumento de las inversiones inmobiliarias 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, ascendiendo el importe registrado en 2023 a 113.387,66 euros.

- También, 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 4.401.259,38 euros.

- Compras de mobiliario para los inmuebles cuya construcción ha finalizado en 2023 y que se han puesto en alquiler por importe de 345.189,06 euros.

- En julio del 2023 la sociedad ha dado de alta el 80% del inmueble situado en el Paseo Los Lagos, 2, de Pozuelo de Alarcon, correspondiente a la contraprestación por la cancelación de las deudas que mantenía con un tercero, cuyo importe asciende a 1.536.434,25€.

Una vez finalizadas las obras de las inversiones inmobiliarias correspondientes a la 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 12 viviendas del edificio residencial situado en la calle Tenis 2, las cuales han generado unas pérdidas de 20.733,53 euros reconocidos en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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

Durante el ejercicio 2024 y 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 2024 y 2023 la Sociedad evaluó el posible deterioro de los inmuebles incluidos en esta partida, utilizando como valor razonable el importe obtenido de las tasaciones solicitadas a un tasador independiente sin que se haya detectado la necesidad de realizar ninguna corrección valorativa de los inmuebles incluidos en este epígrafe. Los administradores evalúan toda la cartera de activos de forma anual.

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

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

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

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

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

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

Existen los siguientes elementos totalmente amortizados y que siguen en uso:

Elemento	Saldo a 31/12/2023	Saldo a 31/12/2024
Instalaciones técnicas y mobiliario	154.471,49	224.972,53
Total	154.471,49	224.972,53

Los elementos afectos a garantía de los préstamos descritos en la nota 8.2 al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

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

	31/12/2024			
	Coste	**Amtz**	**Deterioro**	**Valor Contable**
Terreno y construcciones	37.826.484,70	(3.373.423,28)	0,00	34.453.061,42
Inversiones inmobiliarias en curso	9.529.389,75	0,00	0,00	9.529.389,75
Total	**47.355.874,45**	**(3.373.423,28)**	**0,00**	**43.982.451,17**

	31/12/2023			
	Coste	**Amtz**	**Deterioro**	**Valor Contable**
Terreno y construcciones	42.191.916,84	(2.742.076,41)	0,00	39.449.840,43
Inversiones inmobiliarias en curso	5.958.272,34	0,00	0,00	5.958.272,34
Total	**48.150.189,18**	**(2.742.076,41)**	**0,00**	**45.408.112,77**

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

NOTA 7. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

7.1 Arrendamientos operativos:

La Sociedad tiene el 93,42% de su activo (el 92,15% 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:

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

	Activos Financieros a Largo Plazo		Activos Financieros a Corto Plazo	
	Créditos/Derivados/Otros		Créditos/Derivados/Otros	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Activos financieros a coste amortizado	412.825,29	339.583,54	2.469.449,37	2.857.503,98
Activos financieros con cambios en el PN	0,00	0,00	0,00	10.000,00
Derivados	31.093,99	31.093,99	0,00	0,00
Total	**443.919,28**	**370.677,53**	**2.469.449,37**	**2.867.503,98**

El importe de los activos financieros a largo plazo corresponde a un importe de 370.786,73 euros en concepto de fianzas depositadas (297.544,98 euros en 2023) y 42.308,71 euros de créditos a empresas del grupo (42.308,71 euros en 2023), ver Nota 12.

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

CONCEPTOS	31/12/2024	31/12/2023
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	57.380,93	46.442,90
Deudores varios	61.993,68	62.804,74
Créditos a empresas vinculadas	2.218.464,76	2.454.568,29
Clientes empresas del grupo y asociadas	10,00	162.088,05
Créditos a otras empresas	131.600,00	131.600,00
Total	**2.469.449,37**	**2.857.503,98**

El epígrafe "Créditos a empresas vinculadas" y "Clientes empresas del grupo" se detalla en la Nota 12.
En el epígrafe "Créditos a otras empresas" se incluye una cesión de un crédito de 129.600 euros por una entidad financiera.

Detalle de los vencimientos para los próximos ejercicios:

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe de Inversiones financieras a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Activos Financieros						
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	Total
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	119.374,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	119.374,61
Créditos a empresas del grupo	2.218.464,76	42.038,56	0,00	0,00	0,00	0,00	2.260.503,32
Créditos a otras empresas	131.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	131.600,00
Clientes empresas del grupo y asociadas	10,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00
Derivados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.093,99	31.093,99
Otros activos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	370.786,73	370.786,73
Total	**2.469.449,37**	**42.038,56**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**401.880,72**	**2.913.368,65**

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

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 769.500 euros. En el ejercicio 2023 se revertió parte de ese deterioro por un importe de 588.243 euros. El importe de la reversión realizada en 2023 se registró en la cuenta de pérdidas y ganancias bajo el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" (ver Nota 12).
Por otro lado, la sociedad en 2023 adquirió de una entidad financiera un crédito de un tercero por un importe de 129.000€, el cual se registró en el epígrafe "Créditos a otras empresas".
En el ejercicio 2024 se ha recibido la devolución parcial del crédito concedido a Desarrollo Inmobiliario Humanes S.L. por un importe de 500.000 euros, mientras que ha aumentado el importe del crédito concedido a Akydeko, S.L. en 200.000 euros.

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe de Inversiones financieras a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Activos Financieros						
	1 año	**2 años**	**3 años**	**4 años**	**5 años**	**Más de 5 años**	**Total**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	109.247,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	109.247,64
Créditos a empresas del grupo	2.454.568,29	42.038,56	0,00	0,00	0,00	0,00	2.496.606,85
Créditos a otras empresas	131.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	131.600,00
Clientes empresas del grupo y asociadas	162.088,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	162.088,05
Derivados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.093,99	31.093,99
Otros activos financieros	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	297.544,98	307.544,98
Total	**2.867.503,98**	**42.038,56**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**328.638,97**	**3.238.181,51**

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

- **Participaciones en empresas del Grupo**

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

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tenía 710.400 participaciones de la sociedad Listen 2011, S.L contabilizadas por 792.800,00 euros, correspondientes al 80% de las participaciones de dicha sociedad. Con fecha 14 de marzo de 2019 la Sociedad adquirió 177.600 participaciones de la Sociedad Listen 2011, S.L. por importe de 340.400 euros, pasando la participación del 80% al 100%. El 24 de marzo de 2022 se realizó una ampliación de capital mediante la compensación de créditos que supuso la suscripción de 131.392 nuevas participaciones. En esa misma fecha se realizó la venta del 50% de las participaciones que poseía tras la ampliación, 521.241 participaciones, de tal forma que la participación a cierre del ejercicio asciende al 47,79%. El beneficio por la venta de las participaciones 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.

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

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

Sociedad	Patrimonio Neto			Resultado ejercicio	Valor contable en la matriz	Dividendos recibidos
	Capital	Reservas	Otras partidas			
LISTEN 2011 Cl. Villaverde, 2 28912 - Leganés	1.042.482,00	0,00	19.168,62	65.870,33	632.295,49	0,00
LISTEN 2011 Cl. Villaverde, 2 28912 - Leganés	1.042.482,00	0,00	(25.886,86)	58.513,61	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

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	31/12/2024	31/12/2023
Caja	44.115,91	24.436,38
Bancos, euros	325.885,27	779.659,83
	370.001,18	**804.096,21**

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

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

8.2 Pasivos financieros

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a largo plazo al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, clasificados por categorías son:

	Pasivos Financieros a Largo Plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados / Otros	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Pasivos financieros a coste amortizado	32.304.315,53	32.007.180,38	2.826.008,72	2.956.030,49
Total	**32.304.315,53**	**32.007.180,38**	**2.826.008,72**	**2.956.030,49**

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a corto plazo al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, clasificados por categorías son:

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

	Pasivos Financieros a Corto Plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados / Otros	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Pasivos financieros a coste amortizado	3.127.416,89	3.286.835,77	2.990.729,94	2.808.921,31
Total	**3.127.416,89**	**3.286.835,77**	**2.990.729,94**	**2.808.921,31**

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 la póliza de crédito contratada por la Sociedad. El detalle de la misma es el siguiente:

		Póliza		
Instrumento	**Entidad financiera**	**Límite**	**Dispuesto a 31.12.2024**	**Disponible**
Póliza de crédito	Banca Pueyo	1.000.000,00	932.612,08	67.387,92
Póliza de crédito	Banca Pueyo	500.000,00	435.125,18	64.874,82
Póliza de crédito	Banca Pueyo	6.000.000,00	4.907.443,59	1.092.556,41
Póliza de crédito	Bankinter	500.000,00	484.100,91	15.899,09
TOTAL		**8.000.000,00**	**6.759.281,76**	**1.240.718,24**

		Póliza		
Instrumento	**Entidad financiera**	**Límite**	**Dispuesto a 31.12.2023**	**Disponible**
Póliza de crédito	Banca Pueyo	1.000.000,00	499.046,34	500.953,66
Póliza de crédito	Banca Pueyo	500.000,00	999.285,11	(499.285,11)
Póliza de crédito	Banca Pueyo	6.000.000,00	2.782.174,98	3.217.825,02
Póliza de crédito	Bankinter	500.000,00	407.326,73	92.673,27
TOTAL		**8.000.000,00**	**4.687.833,16**	**3.312.166,84**

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

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

Capital del préstamo	Tipo	Fecha de concesión	Fecha de vencimiento	Tipo de interés	Pendiente a 31/12/2024	Pendiente a 31/12/2023
1.675.110,00	HIPOTECARIO	22/03/2021	22/03/2041	1,04%	928.378,04	1.053.534,01
6.500.000,00	HIPOTECARIO	08/07/2016	08/03/2028	1,80%	5.456.507,90	5.657.342,32
2.500.000,00	HIPOTECARIO	26/01/2020	26/01/2038	2,25%	2.108.633,62	2.245.716,68
6.600.000,00	HIPOTECARIO	28/11/2019	28/11/2034	2,00%	5.120.500,00	5.478.000,00
800.000,00	ICO	04/06/2020	04/06/2025	1,77%	91.015,19	360.801,07
400.000,00	ICO	30/04/2020	03/04/2025	1,51%	45.338,18	180.000,52
3.500.000,00	HIPOTECARIO	26/02/2020	26/02/2038	1,80%	3.051.934,88	3.165.630,90
4.350.000,00	HIPOTECARIO	27/10/2020	27/10/2039	2,25%	4.126.845,12	4.237.933,14
2.700.000,00	HIPOTECARIO	23/12/2020	23/12/2035	2,25%	2.560.113,87	2.618.694,46
5.250.000,00	HIPOTECARIO	03/05/2023	03/04/2035	5,00%	4.362.672,21	4.900.970,56
700.000,00	Inversiones financieras	04/05/2023	04/05/2033	5,00%	700.000,00	700.000,00
235.000,00	IMPUESTOS	20/10/2023	20/01/2024	0,00%	31.666,66	78.333,34
161.700,00	HIPOTECARIO	06/05/2024	06/05/2049	4,50%	159.629,99	0,00
34.275.110,00					**28.743.235,66**	**30.676.957,00**

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

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

	Pasivos Financieros						
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	Total
Deudas con entidades de crédito	3.127.416,89	6.962.896,89	1.814.590,53	1.971.906,96	2.051.378,51	19.503.542,64	35.431.732,42
Otros pasivos financieros	(0,01)	996.420,32	0,00	0,00	0,00	0,00	996.420,31
Deudas con empresas del grupo y asociadas	861.783,02	68.235,42	71.604,89	73.351,51	1.243.718,64	372.677,94	2.691.371,42
Proveedores	(127,05)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(127,05)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.077.375,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.077.375,05
Anticipos de clientes	51.698,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.698,93
Total	**6.118.146,83**	**8.027.552,63**	**1.886.195,42**	**2.045.258,47**	**3.295.097,15**	**19.876.220,58**	**41.248.471,08**

El importe de otros pasivos financieros corresponde a fianzas recibidas con vencimiento en el largo plazo por un importe de 996.420,32 euros.

El detalle por vencimientos de los pasivos financieros en el ejercicio 2023 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	3.286.835,77	1.538.254,24	4.815.895,21	1.729.039,74	1.945.714,65	21.978.276,53	35.294.016,15
Otros pasivos financieros	(0,01)	1.060.612,27	0,00	0,00	0,00	0,00	1.060.612,26
Deudas con empresas del grupo y asociadas	991.739,40	86.847,29	87.368,38	87.892,59	88.419,94	1.544.890,02	2.887.157,62
Proveedores	17,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17,96
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	581.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	581.800,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.235.238,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.235.238,96
Anticipo de clientes	125,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	125,00
Total	**6.095.757,08**	**2.685.713,80**	**4.903.263,59**	**1.816.932,33**	**2.034.134,59**	**23.523.166,55**	**41.058.967,95**

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

Durante el ejercicio 2024 no se han producido impagos del principal o intereses de préstamos. Tampoco se produjeron durante el ejercicio 2023.

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

Durante el ejercicio 2024 no se han producido incumplimientos contractuales. Tampoco se produjeron durante el ejercicio 2023.

8.3 Permutas Financieras

Con fecha 4 de diciembre de 2014 la Sociedad firmó con el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (BBVA) un contrato de permuta financiera de tipo de interés (SWAP) con vencimiento 31 de mayo de 2027, con motivo de la constitución de un préstamo hipotecario por un importe nominal de 1.966.929,59 euros para la adquisición de un solar. Con fecha 3 de diciembre de 2015 el préstamo hipotecario fue cancelado pero el Contrato siguió en vigor.

En virtud del Contrato suscrito, la entidad financiera se compromete a abonar periódicamente a la Sociedad el importe resultante de aplicar sobre el importe nominal el Tipo Variable Fijado, que asciende a Euribor más un diferencial de 0,180%. Como contraprestación la Sociedad se compromete a abonar periódicamente a BBVA el importe resultante de aplicar al importe nominal el Tipo Fijo, que asciende a 1,25%.

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad abonó a la entidad financiera un importe de 13.012,80 euros y durante el ejercicio 2024 el importe ha ascendido a 12.859,66 euros reflejado como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Asimismo, con fecha 31 de diciembre de 2024 se encuentra reconocido un activo financiero por importe de 31.093,99 euros, mismo importe que en el ejercicio 2023.

8.4 Fondos propios

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el capital social asciende a 7.497.353,00 euros representado por 7.497.353,00 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. Dichas acciones son nominativas.

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

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

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

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

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

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

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

Accionista	% Participación directa	% Participación indirecta	% Participación total
Álvaro Rubio Garzón	39,07%	3,80%	42,87%
Francisco Escudero López	25,75%	2,56%	28,31%
Agencia Saf de Inversiones y Gestion, S.L.	11,67%	0,00%	11,67%

La sociedad tiene las siguientes reservas:

	31/12/2024	31/12/2023
Legal y estatutarias:		
- Reserva legal	481.975,35	331.216,97
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	(271.200,87)	(125.846,81)
TOTAL	**210.774,48**	**205.370,16**

La disponibilidad de estas reservas es la siguiente:

a) Reserva legal: de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social no es distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Según lo establecido en la ley 11/2009, modificada por ley 16/2012, esta reserva no podrá ser superior al 20% del capital social al haber optado la Sociedad por el Régimen fiscal especial de SOCIMI.

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

c) Acciones propias: al cierre del ejercicio la Sociedad posee 428.405 acciones propias que suponen un 5,71% del total de las acciones (660.721 acciones propias que suponían un 8,81% al cierre del ejercicio anterior) registradas por un total de 2.217.696,54 euros al 31 de diciembre de 2023 (3.472.314,58 euros al 31 de diciembre de 2022).
El movimiento de las acciones propias en el ejercicio 2023 y 2022 es el siguiente:

	A 31 de diciembre de 2024		A 31 de diciembre de 2023	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del periodo	428.405,00	2.217.696,54	**660.721,00**	**3.472.314,58**
Aumentos/compras	2,00	13,83	0,00	0,00
Disminuciones	-217.656,00	-1.176.226,36	(232.316,00)	(1.254.618,04)
Al cierre del ejercicio	**210.751,00**	**1.041.484,01**	**428.405,00**	**2.217.696,54**

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

d) Dividendo: Durante el ejercicio 2024 se ha repartido un dividendo, mediante la entrega de acciones de autocartera y el reparto de dividendo en efectivo, con cargo a resultado del ejercicio anterior por importe de 1.356.825,45 euros, conforme a lo aprobado por la Junta General en su reunión de 28 de junio de 2024. Durante el ejercicio 2023 se ha repartido un dividendo, mediante la entrega de acciones de autocartera y el reparto de dividendo en efectivo, con cargo

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

a resultado del ejercicio anterior por importe de 967.606,52 euros, conforme a lo aprobado por la Junta General en su reunión de 29 de junio de 2023.

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 2024 la Sociedad ha mantenido con entidades financieras varios contratos de financiación a largo plazo a un interés variable de mercado con garantía hipotecaria, aunque la tendencia es el traspaso de los tipos de interés de variables a fijos (ver Nota 6). Al 31 de diciembre de 2024 el importe dispuesto asciende a 28.672.450,66 euros (30.676.957 euros al cierre del ejercicio anterior).

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

Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

Riesgo de liquidez

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

Riesgo fiscal

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

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

NOTA 9. SITUACIÓN FISCAL

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

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

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

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

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

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

	31/12/2024		31/12/2023	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio (*)	**215.497,09**		**631.483,06**	
	Aumentos	**Disminuciones**	**Aumentos**	**Disminuciones**
Diferencias permanentes	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Base imponible (resultado fiscal)	**215.497,09**		**631.483,06**	

(*) No sujetos al regimen fiscal especial de las SOCIMIS

En el ejercicio 2024 la Sociedad ha obtenido un beneficio no sujeto al régimen fiscal especial de las SOCIMIS que ha ascendido a 215.497,09 euros. Es por ello que se ha reconocido en el presente ejercicio un gasto por impuesto corriente de 53.874,27 euros, correspondiente al 25% de este beneficio que va a tributar por el régimen general.
En el ejercicio 2023 la Sociedad vendió una serie de inmuebles que se consideraban afectos al régimen de SOCIMI y que no permanecieron 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 157.870,77 euros, correspondiente al 25% de las rentas obtenidas por dichos inmuebles que tributaron por el régimen general.

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 2024, como consecuencia de la inspección que se realizó por parte de la Agencia Tributara 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 288.644,53 euros.

Otros créditos y débitos con Administraciones Públicas

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

Saldos con Administraciones públicas	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	5.893,96	5.893,96
Total saldos deudores	**5.893,96**	**5.893,96**
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto de Sociedades	0,00	(127.770,35)
Hacienda Pública, acreedora por IVA	(229.403,53)	(253.545,68)
Hacienda Pública acreedora por retenc. practicadas	(151.908,63)	(50.111,02)
Organismos seguridad social acreedores	(6.068,47)	(4.441,82)
Total saldos acreedores	**(387.380,63)**	**(435.868,87)**

Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

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

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), modificado por Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por ley 11/2021 de 9 de julio, incluimos en este apartado la siguiente información:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al cierre del ejercicio 2019 las reservas ascendían a 12.651.386,50euros (12.556.611,00 euros de prima de emisión y 94.775,50 euros de reserva legal). No existen otras reservas voluntarias. El aumento de la prima de emisión ha surgido como resultado de las diversas ampliaciones de capital realizadas en el ejercicio 2019 y descritas en la Nota 8.4 anterior.

Al cierre del ejercicio 2020 las reservas ascendían a 12.687.668,07 euros (12.556.611,00 euros de prima de emisión y 131.057,07 euros de reserva legal). No existen otras reservas voluntarias.

Al cierre del ejercicio 2021 las reservas ascendían a 12.738.528,48 euros (12.556.611,00 euros de prima de emisión y 181.917,48 euros de reserva legal). No existen otras reservas voluntarias.

Al cierre del ejercicio 2022 las reservas ascendieron a 12.780.316,13 euros (12.556.611,00 euros de prima de emisión y 223.705,13 euros de reserva legal).

Al cierre del ejercicio 2023 las reservas ascendieron a 12.887.827,97 euros (12.556.611,00 euros de prima de emisión y 331.216,97 euros de reserva legal).

Al cierre del ejercicio 2024 las reservas ascendieron a 13.038.586,35 euros (12.556.611,00 euros de prima de emisión y 481.975,35 euros de reserva legal).

El RD 11/2021 de 9 de julio establece una modificación en la tributación de las SOCIMIs especificando que: "La entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión. El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo"

La Sociedad ha estimado que, de aprobarse en Junta general el reparto previsto en las presentes cuentas anuales, el importe de las rentas que no estarían siendo objeto de reparto de beneficios ni de reinversión ascendería a 19.356,67 euros, por lo que debería ingresarse como cuota especial del Impuesto de sobre sociedades el 15% de este importe. Esta cantidad no ha sido provisionada en el presente ejercicio por considerarse que no se ha producido aún el devengo del gasto según lo establecido en la propia norma.

Al 31/12/2021 no se han distribuido dividendos procedentes de beneficios que hayan tributado al tipo del 15%.

FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del diecinueve por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

El ejercicio 2016 se cerró con pérdidas por lo que no hubo distribución de dividendos. En el ejercicio 2017 se obtuvo un beneficio de 300.135,26 euros, de los cuales se distribuyó el 80% como dividendos, es decir, 240.108,20 euros. En el ejercicio 2018 se obtuvo un beneficio de 635.607,71 euros, de los cuales se distribuyó el 80% como dividendos, es decir, 508.486,17 euros. En el ejercicio 2019 se obtuvo un beneficio de 368.815,69 euros, de los cuales se distribuyó el 85,18% como dividendos, es decir, 314.153,47 euros, la totalidad del resultado una vez dotada la reserva legal y compensados los resultados negativos de ejercicios anteriores. En el ejercicio 2021 se obtuvo un beneficio de 417.876,52 euros, de los cuales se distribuyó el 90% como dividendos, es decir, 376.088,87 euros, la totalidad del resultado una vez dotada la reserva legal acordada en el ejercicio. En el ejercicio 2022 se obtuvo un beneficio de 1.075.118,36 euros, de los cuales se ha propuso distribuir el 90% como dividendos, es decir, 967.606,52 euros, la totalidad del resultado una vez dotada la reserva legal acordada en el ejercicio. En el ejercicio 2023 se obtuvo un beneficio de 1.507.583,83 euros, de los cuales se propuso distribuir el 90% como dividendos, es decir, 1.356.825,45 euros, la totalidad del resultado una vez dotada la reserva legal acordada en el ejercicio. En el ejercicio 2024 se ha obtenido un beneficio de 1.290.444,62 euros, de los cuales se propuso distribuir el 90% como dividendos, es decir, 1.161.400,16 euros, la totalidad del resultado una vez dotada la reserva legal acordada en el ejercicio.

d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del diecinueve por ciento o al tipo general

No ha habido distribución de dividendos con cargo a reservas en los ejercicios 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024.

e) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley.

Los inmuebles destinados al arrendamiento son los que se incluyen dentro del epígrafe de Inversiones Inmobiliarias del balance adjunto. Ver fechas de adquisición dentro del apartado f) de la presente nota de la memoria.

f) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Más del 80% del valor del activo de la sociedad, concretamente el 90,35% está invertido en bienes inmuebles destinados al arrendamiento. El detalle de los inmuebles registrados en Inversiones inmobiliarias que forman parte de dicho cómputo es el siguiente:

FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

DESCRIPCION	FECHA ADQUISICIÓN	VALOR CONTABLE	AMORT ACUM	DETERIORO	VNC	ESTADO
CL. Villaverde, nº 2, local 2. Leganes	18/07/2015	269.090,00	27.545,21	-	241.544,79	LOCAL Y GARAJE ALQUILADOS
Cl. Villaverde nº 2 entrada por Cl. Getafe nº 3 en Leganes	10/12/2018	319.725,00	68.011,08	-	251.713,92	LOCAL Y GARAJE ALQUILADOS
5 locales, 28 plazas coche y 6 plazas de moto Cl. Charco 9 y Cl. Dor Domitila Arce Barro 4 en Leganes	28/12/2017	1.964.240,48	158.590,31	-	1.805.650,17	LOCALES Y PLAZAS GARAJE. ALQUILADOS
19 apartamentos en Cl. Charco 9 y Cl. Dor Domitila Arce Barro 4 en Leganes	22/03/2011	1.655.131,30	330.348,47	-	1.324.782,84	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO. Venta de una vivienda en 2024
Edificio de 49 aptos. y locales en Avda. JCI 88. Leganés	01/07/2013	3.602.067,69	829.599,97	-	2.772.467,72	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO
Edificio de 16 aptos. y locales en Avda. JCI 86. Leganes	01/12/2014	1.711.312,98	226.592,49	-	1.484.720,49	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO
Edificio de 30 aptos. en cl. Juan Muñoz, nº 35. Leganés	15/11/2017	3.622.357,74	371.258,43	-	3.251.099,31	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO
Edificio de 48 aptos. y locales en Pz Fuente Honda 9-10. Leganes	08/07/2016	10.607.285,99	591.280,84	-	10.016.005,15	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO
Solar p/construccion de un edificio de 20 aptos. y locales en J.Muñoz 40-48. Leganes	23/07/2018	3.228.186,37	218.227,73	-	3.009.958,64	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO
Parcela TC2 en el Plan Parcial 4 de Leganés	03/10/2018	11.461.541,41	-	-	11.461.541,41	Sobre este solar se está construyendo un apartahotel, locales comerciales y un restaurante de comida rápida. Uno de los locales está firmado contrato con KFC. Otro local más pequeño que se estaba negociando la firma del contrato de alquiler a una farmacia, finalmente no se ha formalizado. En la actualidad,las obras de movimiento de tierras, estructura y cimentación (Fase I) y la segunda Fase -albañileria- ya han finalizado, dando así por resuelto el contrato con ARANEA. Con fecha 11.07.24 se ha firmado un nuevo contrato con la empresa constructora RUESMA para finalizar las obras de construcción. Está prevista la finalizacion de las obras para mayo de 2025.
Parcela VP-7.1 en el Plan Parcial 4 de Leganés	20/05/2019	11.444.657,05	324.231,58	-	11.120.425,47	Edificio de 76 viviendas en régimen de VPPL. Los portales 1, 3 y 4, son en total 54 viviendas las cuales se encuentran todas alquiladas a fecha actual. El portal 2 (19 viviendas) para venta, se han vendido todas.
Parcela Industrial en el Plan Parcial 10 de Móstoles	20/05/2019	286.834,63	-	-	286.834,63	NO INICIADO. Aún no se ha realizado nada, en estudio la posibilidad de construir una nave o bien vender el solar.
Solar en c/ Estacion 2 de Móstoles	27/10/2020	5.449.040,85	134.465	-	5.314.575,47	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO
Solar en c/ Guante 2-4 de Leganés	23/12/2020	3.482.779,00	93.272	-	3.389.507,20	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO
		59.104.250,49	**3.373.423,28**	**0,00**	**55.730.827,21**	

Los inmuebles registrados dentro de inversiones inmobiliarias que se han excluido de dicho cómputo han sido los siguientes:

DESCRIPCION	FECHA ADQUISICIÓN	VALOR CONTABLE	AMORT ACUM	DETERIORO	VNC	ESTADO
LEGANES - Los Llanos *(m2 adscritos al PP4)*	28/10/2004	55.882,72	-	-	55.882,72	SUELO. NO INICIADO. AP67 dispone de un porcentaje de un 5,8164% de esta parcela resultante en el PP4.
LEGANES PP2 C/Jordi Tarres, 32	06/06/2012	31.084,16	-	-	31.084,16	SUELO. NO INICIADO. El estado actual es un solar, no hay aún previsión sobre lo que hacer con este terreno, pero en cualquier caso vamos a esperar a que se desarrolle el polígono. Probabilidad de que transcurran más de tres años (en 2018 misma situación)
80% PASEO LOS LAGOS 2	04/07/2023	1.536.434,25	15.451	-	1.520.983,61	EDIFICIO TERMINADO
Avda. de Fuenlabrada nº 79, Portal 3, 1ºC	09/04/2024	232.845,71	1.782,90		231.062,81	EDIFICIO TERMINADO
		1.856.246,84	**17.233,54**	**0,00**	**1.839.013,30**	

FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

g) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No existen.

NOTA 10. INGRESOS Y GASTOS

El importe neto de la cifra de negocios a 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 se corresponde en su totalidad con los ingresos por arrendamientos. El detalle de los principales ingresos por arrendamientos se muestra a continuación:

Ingresos por arrendamiento

Inmueble	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
Juan Carlos 1, 88 y 86	1.001.702,53	963.134,91
Charco, 9	262.366,87	255.676,05
Juan Muñoz, 35 y Ordoñez, 26	496.387,20	465.409,32
Villaverde 2	78.398,64	78.398,64
Fuente Honda 88	978.478,65	940.397,67
Juan Muñoz 48	286.604,98	274.983,56
Tenis 2	690.211,35	642.854,41
Móstoles	418.998,85	267.958,54
Guante	264.270,87	131.440,00
C/Futbol Sala 4	70.266,66	0,00
Otros ingresos	36,75	622,55
Total	**4.547.723,35**	**4.020.875,65**

El desglose de las cargas sociales contabilizadas como gasto durante el período el terminado 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Saldo a 31/12/24	Saldo a 31/12/23
Seguridad Social a cargo de la empresa	49.859,86	44.510,41
Otros gastos sociales	1.113,24	1.177,94
Total cargas sociales	**50.973,10**	**45.688,35**

Porcentaje de rentas proveniente de su objeto social

El resultado del ejercicio ha ascendido a 1.290.444,62 euros, del cual 34.713,04 euros corresponden al beneficio por la venta de inmuebles no afectos al régimen fiscal especial de Socimis, y por los que se ha tributado por el régimen general del 25%. El resto de las rentas netas provienen en su totalidad de su objeto social principal.

FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

En el ejercicio 2024 y 2023 se han obtenido rentas netas por la venta de viviendas del edificio residencial situado en la calle Tenis 2. También, en este ejercicio 2024 se han obtenido rentas netas por la venta de una vivienda entre la Calle Charco y la Avenida Vicente Aleixandre, así como por la venta de varias plazas de garaje de moto en la Avenida Vicente Aleixandre, tal y como se explica en la Nota 6, que no han sido consideradas como rentas provenientes de su objeto social. No se han cobrado dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento del objeto social principal.

NOTA 11. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Provisiones a corto plazo

Dentro de las provisiones a corto plazo del balance la Sociedad ha reconocido una provisión por posibles diferencias en las liquidaciones del IVA de los ejercicios 2019 a 2022, como consecuencia de la inspección que se realizó por parte de la Agencia Tributara 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 288.644,53 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 aprobó 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 pagó en el ejercicio 2022.

FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

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 ha sido efectivamente devuelto en julio de 2022. Esto ha supuesto el registro de un ingreso extraordinario por parte de la sociedad de 383.723,14 euros, registrado en la partida de "Otros resultados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Posteriormente, se ha recibido notificación de recurso de alzada interpuesto por la Comunidad de Madrid contra la resolución dictada frente al cual la Sociedad ha presentado las alegaciones correspondientes. Con fecha 6 de agosto de 2024 se ha recibido notificación del Tribunal Económico-Administrativo Central acordando desestimar este recurso de alzada.
Finalmente, la Subdirección General de la Inspección de Tributos de la Comunidad de Madrid el 20 de septiembre de 2024 ha notificado a la sociedad el archivo del expediente.

NOTA 12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A efectos de la presentación de las cuentas anuales una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas o un conjunto que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, análoga en el artículo 42 del Código de Comercio.

A efectos de presentación de la información relativa a esta nota, se ha considerado los siguientes tipos de partes vinculadas:

- *Sociedades participadas:* aquellas que son dependientes de AP67 SOCIMI, S.A.
- *Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única:* aquellas sociedades en las que los accionistas de AP67 SOCIMI, S.A. ejerzan influencia significativa.
- *Otras partes vinculadas:* a los familiares próximos de los accionistas de la Sociedad u otras sociedades accionistas de la Sociedad que no ejercen influencia significativa.

12.1 Saldos y Transacciones con partes vinculadas

El detalle de los saldos y transacciones efectuadas con partes vinculadas en el ejercicio 2024 y 2023 son las siguientes:

FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

	A 31/12/2024			
	Saldos		Transacciones	
	Deudores	*Acreedores*	*Ingresos*	*Gastos*
Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única				
Créditos	2.967.368,24	-	-	-
Deterioro de créditos	(706.864,92)	-		-
Préstamos	-	447.302,85	-	-
Proveedores de inmovilizado	-	1.520.362,67	-	-
Gastos por intereses	-	-	-	68.643,35
Servicios prestados		0,00	78.398,64	-
Ingresos por intereses	-	-	65.304,28	-
Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa				
Préstamos	-	712.740,90	-	-
Otras partes vinculadas				
Créditos	10,00	-	-	-
Préstamos	-	10.965,00	-	-
Gastos por intereses	-	-	-	0,00
	2.260.513,32	**2.691.371,42**	**143.702,92**	**68.643,35**

	A 31/12/2023			
	Saldos		Transacciones	
	Deudores	*Acreedores*	*Ingresos*	*Gastos*
Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única				
Créditos	3.203.471,77	-	-	-
Deterioro de créditos	(706.864,92)	-	0,00	-
Préstamos	-	435.318,65	-	-
Proveedores de inmovilizado	-	1.581.827,42	-	-
Gastos por intereses	-	-	-	70.993,85
Servicios prestados		581.800,00	78.398,64	-
Ingresos por intereses	-	-	82.794,90	-
Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa				
Préstamos	-	852.740,90	-	-
Otras partes vinculadas				
Créditos	162.088,05	-	-	-
Préstamos	-	17.270,65	-	-
Gastos por intereses	-	-	-	24.375,00
	2.658.694,90	**3.468.957,62**	**161.193,54**	**95.368,85**

Los saldos a largo y corto plazo a pagar están compuestos por:

FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

- Una deuda con AKYDEKO SLP por la compra de locales por importe de 1.520.362,67 euros (1.581.827,42 euros al 31 de diciembre de 2023), correspondiente al importe pendiente de pago de una hipoteca del inmueble comprado a esta sociedad aún no subrogada.

- Un préstamo participativo con LEFOR 2004, S.L. por importe de 447.302,85 euros, incluidos intereses pendientes de pago (435.318,65 euros en el ejercicio anterior), procedente de la fusión por absorción de 1977JS, S.L y cuyo origen es un crédito participativo firmado entre Lefor 2004, S.L. y 1977JS, S.L. que devenga un interés anual del Euribor + 2% y se prorroga automáticamente de forma anual.

- Un préstamo con la Sociedad Vinculada BENTOTA INVESTMENST S.A., accionista de la Sociedad, por importe de 10.965 euros a 31 de diciembre de 2024 y 2023 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 16.740,90 euros al cierre del ejercicio 2024 (23.046,55 a cierre del ejercicio 2023) 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.

- A cierre del ejercicio 2024 se encuentran pendientes de pago dos préstamos de cada uno de los socios cuyo importe total asciende a 696.000 euros, con vencimiento anual.

Los saldos de cuentas a cobrar a largo y corto plazo corresponden principalmente a varios créditos con las siguientes características:

- Se concedió un préstamo participativo a Desarrollos Urbanísticos Legasala S.L. por un importe inicial de 1.743.000 euros. Al cierre del ejercicio 2022 la deuda pendiente de pago ascendió a 1.295.107,92 euros, ante la dificultad de cobro por parte de la Sociedad de dicho préstamo se determinó provisionar en su totalidad el préstamo concedido, ya que parte ya se encontraba deteriorada en ejercicios anteriores, esto supuso el registro de un deterioro de 769.500 euros.
A 31 de diciembre de 2023 la deuda pendiente se redujo como consecuencia de que este préstamo se compensó con un crédito cedido por Desarrollos Urbanísticos Legasala S.L. por importe de 588.243 euros, por tanto, el importe pendiente a cierre del ejercicio 2023 ascendió a 706.864,92 euros.
A cierre del ejercicio 2024 la deuda pendiente de cobro con Desarrollos Urbanísticos Legasala S.L. asciende a 706.864,92 euros, mismo importe que en el ejercicio anterior, la cual como ya hemos comentado se encuentra totalmente deteriorada.
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.

- Una póliza de crédito con la Sociedad vinculada Akydeko S.L., que permitía disponer de la misma determinados importes con un límite máximo. El detalle de esta póliza es el siguiente:

FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

Tipo de contrato	Límite	Fecha contrato	Fecha vencimiento	Intereses
Línea de crédito	1.200.000,00	29/11/2022	31/12/2023 Renovac automáticas x 1 año	Euribor + 2%

Al 31 de diciembre de 2023 Akydeko tenía pendiente de pago un importe de 971.097,97 euros, correspondiente a capital e intereses devengados y no pagados. Durante el presente ejercicio se ha dispuesto de nuevos importes, quedando a cierre del ejercicio 2024 un importe pendiente de cobro que asciende a 1.200.800,50 euros correspondientes a intereses devengados y aún no pagados a AP67.

- La Sociedad convirtió en préstamo participativo un crédito concedido en el ejercicio 2021 a la sociedad Desarrollos Inmobiliarios Humanes S.L., que tenía a 31 de diciembre del 2021 un saldo pendiente de cobro de 966.000 euros. El préstamo se concedió para la financiación de su actividad. Durante los ejercicios 2022 y 2023 se dispuso de nuevos préstamos por importe de 402.000 euros y 64.000 euros respectivamente, quedando a cierre del ejercicio anterior un total de 1.432.000 euros pendientes de cobro con esta sociedad vinculada. En este ejercicio 2024 se han concedido nuevos préstamos que ascienden a un importe total de 11.000 euros y se ha recibido un cobro parcial de 500.000 euros, por lo que la deuda pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2024 asciende a 943.000 euros, junto con unos intereses adicionales de 73.001,78 euros, deuda que espera cobrarse a lo largo de 2025.

12.2 Avales

Tanto al 31 de diciembre de 2024 como a 31 de diciembre de 2023 no existen avales prestados como garantía a partes vinculadas.

12.3 Consejo de Administración y personal de alta dirección

A 31 de diciembre de 2024 los miembros del Consejo de Administración han percibido remuneraciones por el desempeño de sus funciones que ascienden a 420.000 euros, un importe de 120.000 euros en el ejercicio anterior. No se han devengado dietas por asistencia a Consejos. Adicionalmente, no se han concedido créditos ni otros beneficios sociales.

No existe personal de alta dirección distinto de los miembros del Consejo de Administración

12.4 Situaciones de conflicto de intereses

Los administradores o las personas vinculadas a ellos no han informado de ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con la Sociedad, tal y como establece el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital.

NOTA 13. OTRA INFORMACIÓN

13.1 Información sobre el personal

Al cierre del ejercicio 2024 la Sociedad contaba con siete personas empleadas, cinco mujeres y dos hombres, al igual que en el ejercicio 2023.

A 31 de diciembre de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 la Sociedad no ha tenido contratada ninguna persona con discapacidad mayor o igual al 33%.

FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

13.2 Otra información

Los honorarios percibidos por los auditores de cuentas y de las sociedades pertenecientes al mismo grupo de sociedades a la que perteneciese el auditor, o sociedad con la que el auditor esté vinculado por propiedad común, gestión o control, ascendieron a 19.650 euros en el año 2024 (14.585 euros por auditoría de cuentas anuales y 5.065 euros por la revisión de estados financieros intermedios) y a 18.970 euros en el año 2023 (14.080 euros por auditoría de cuentas anuales y 4.890 euros por la revisión de estados financieros intermedios).

NOTA 14. Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero

14.1 Información sobre medio ambiente

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024 y 2023 no se ha incurrido en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente.

Asimismo, no se han producido gastos o riesgos que hayan sido necesario cubrir con previsiones por actuaciones medioambientales, ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

14.2 Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero

Durante el ejercicio, no se ha producido ningún movimiento en partida alguna relacionada con derechos de emisión de gases de efecto invernadero, así como asignación de los mismos.

NOTA 15. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

Tal y como establece la Resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la información relativa al periodo medio de pago a proveedores, siguiendo lo establecido en la Disposición Final Segunda de la Ley 31/2014, en la que se modifica la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad de las operaciones comerciales, es la siguiente:

	2024	**2023**
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	38,4	40,8
Ratio de operaciones pagadas	36,8	42,2
Ratio de operaciones pendientes de pago	43,3	33,0

	Importe (euros)	**Importe (euros)**
Total pagos realizados	3.596.218,67	4.700.370,04
Total pagos pendientes	1.132.629,74	841.363,42

FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

Con fecha 29 de septiembre de 2022 se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado la nueva Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas. Esta nueva norma establece nuevos requerimientos de transparencia vinculados al aplazamiento de los pagos a proveedores, imponiendo a las sociedades mercantiles cotizadas y a las no cotizadas que no presenten cuentas anuales abreviadas, un requisito adicional consistente en el desglose en la memoria de las cuentas anuales de nueva información. En concreto, se requiere indicar el volumen monetario y el número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad, y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores.

La información correspondiente al volumen monetario y el número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad, para los ejercicios 2023 y 2022 es la siguiente:

	2024	2023
Volumen en Euros	2.136.968,38	4.008.579,24
% sobre el total de pagos	59,42%	85,28%
Número de facturas	1.128	1.681
% sobre el total de facturas	85,98%	80,39%

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance de situación.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

NOTA 16. HECHOS POSTERIORES

Durante el ejercicio 2025 la sociedad ha vendido varios inmuebles, cuyo detalle es el siguiente:

- Con fecha de 28 de enero de 2025 se ha vendido una vivienda situada en la Avenida de Fuenlabrada número 79 de Leganés por un importe de 256.000 euros.
- Con fecha 28 de enero de 2025 se han vendido 2 plazas de garaje para motos en el edificio en la Avenida Vicente Aleixandre número 10 de Leganés por un importe de 3.000 euros.
- Con fecha de 29 de enero de 2025 se ha vendido una vivienda situada entre las calles El Charco y Vicente Aleixandre de Leganés por un importe de 100.000 euros.
- Con fecha de 29 de enero de 2025 se ha vendido una vivienda situada entre las calles El Charco y Vicente Aleixandre de Leganés por un importe de 100.000 euros.
- Con fecha de 10 de febrero de 2025 se ha vendido una vivienda situada entre las calles El Charco y Vicente Aleixandre de Leganés por un importe de 145.000 euros.
- Con fecha de 12 de febrero de 2025 se ha vendido una vivienda situada entre las calles El Charco y Vicente Aleixandre de Leganés por un importe de 131.880 euros.
- Con fecha de 13 de marzo de 2025 se ha vendido una parcela urbana en la calle Mercurio, número 7 de Móstoles por un importe de 145.200 euros.

FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

Por otro lado, la sociedad ha cancelado el préstamo hipotecario formalizado con Banco Pueyo en fecha 6 de mayo de 2024 por importe de 161.700 euros y vencimiento en 25 años, y formalizado otro préstamo con Bankinter el 30 de enero de 2025 por un principal de 230.000 euros. También, se ha ampliado el importe del préstamo hipotecario formalizado con Bankinter para el inmueble de la calle Tenis 2 en un importe de 1.863.494,09 euros, así como la fecha de vencimiento para el 03/03/2037.

Adicionalmente, la sociedad ha devuelto parte de los dos créditos concedido por los socios por un importe total de 220.000 euros, y recibido el cobro de 966.193,94 euros correspondiente al crédito concedido a la entidad vinculada Desarrollos Inmobiliarios Humanes S.L.

Por último, indicar que con fecha 3 de marzo de 2025 se han modificado las participaciones significativas de los accionistas que poseen un porcentaje igual o superior al 10% del capital social, quedando de la siguiente manera:

Accionista	% Participación directa	% Participación indirecta	% Participación total
Álvaro Rubio Garzón	39,07%	14,91%	53,98%
Francisco Escudero López	25,75%	2,56%	28,31%
Agencia Saf de Inversiones y Gestion, S.L.	11,67%	0,00%	11,67%

No se han identificado hechos posteriores que hayan requerido de un ajuste en las cifras de cierre del ejercicio 2024 que no hayan sido realizadas ni existen hechos posteriores que, siendo significativos, no hayan sido adecuadamente informados en la memoria.

FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

AP67 SOCIMI, S.A.

Informe de gestión del Ejercicio Anual terminado el 31 de diciembre de 2024

1. Situación de la Sociedad y evolución del negocio

Según lo indicado en la nota 1 de la memoria AP67 SOCIMI, S.A., en adelante, la Sociedad, se constituyó el 25 de abril de 2001 con la denominación de Akydeko Plus, S.L.. Con fecha 20 de julio de 2017, la Sociedad cambió su denominación por AP67 SOCIMI, S.A. con el objeto de reflejar la condición de Socimi de la Sociedad y poder cumplir con los requisitos para cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil.

AP67 SOCIMI, S.A. es una Sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Su domicilio social se encuentra en la Avenida de Burgos 21, 11ª planta, y su domicilio fiscal se encuentra en Calle Villaverde, 2 de Leganés. Se constituyó con el objetivo de dedicarse por un lado a Estudio de Arquitectura, y por otro lado a empresa patrimonial dedicada a la compraventa de suelo, principalmente rústico por la zona sur de Madrid (Leganés y Moraleja de Enmedio).

En el año 2011 se decide empezar con el negocio del arrendamiento de inmuebles. En marzo de ese año se adquieren 19 apartamentos en la cl. Charco y cl. Vicente Aleixandre, ya construidos y en régimen de alquiler, continuando con ese mismo negocio de arrendamiento.

En julio de 2011, la Sociedad compra un solar en la Avda. Juan Carlos I 88 de Leganés, donde edifica un conjunto de 49 apartamentos con garajes locales y trasteros, que en junio de 2013 comienza su comercialización en régimen de alquiler.

Posteriormente, entre octubre de 2012 y agosto de 2013, se compra mediante varias escrituras de compra venta a distintos titulares, el solar sito en la Avda. Juan Carlos I 86, solar éste colindante al anterior, con la idea de unirlo y destinarlo también íntegramente al alquiler. En este solar se construyen un total de 16 apartamentos y locales comerciales, y en octubre de 2014 se comienza igualmente con el arrendamiento de dichos inmuebles.

Entre marzo y junio de 2015, la sociedad absorbida 1977JS, S.L. adquirió otro solar en Leganés, en la Cl. Juan Muñoz, nº 35 y Ordóñez nº 26 (con fachada a ambas calles). Sobre el mismo se construyó un edificio de 30 viviendas, locales comerciales, trasteros y plazas de garaje. En diciembre de 2017 se obtiene la 1ª Ocupación y se comienza con la comercialización.

En agosto de 2019, se obtiene licencia de 1ª Ocupación del edificio de 48 viviendas, locales, trasteros y plazas de garaje situado en la Plaza Fuente Honda nº 9 y 10 de Leganés, cuyo solar fue adquirido en julio de 2016. En la actualidad, la totalidad de los locales se encuentran alquilados a distintas firmas: Carrefour, Goiko, Compañía del Trópico y Taco Bell. En cuanto a las viviendas, al día de hoy están arrendadas en su totalidad, y se está procediendo también al arrendamiento de plazas de garaje y trasteros.

En septiembre de 2018, se adquirió un solar industrial en cl. Rey Pastor 7. Dicho solar por estrategia de la compañía se vendió rápidamente obteniendo una pequeña plusvalía, pero aumentando el capital para focalizarse en nuevos proyectos.

FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

En octubre de 2018, se adquiere una parcela comercial, la TC-2 del Plan Parcial 4 "Puerta de Fuenlabrada" de Leganés. Sobre dicho solar, la compañía ha tomado la decisión de realizar un Apartahotel, dejando los bajos destinados a superficie comercial. Así mismo se construirán dos sótanos de plazas de garaje y trasteros como apoyo a dicho Apartahotel en su explotación. Para ello la sociedad ha solicitado Licencia de obras, y en la actualidad se han iniciado las mismas, estando en fase de movimiento de tierras, con un porcentaje de obra ejecutado aproximado inferior al 1%.

En julio y septiembre de 2018, se compran dos fincas que conforman un solar, sito en la cl. Juan Muñoz 40-48. Sobre este solar se obtiene Licencia en abril de 2019, para la construcción de un edificio de 20 apartamentos, locales y trasteros, teniendo Licencia de 1ª Ocupación de febrero de 2021. A fecha de hoy, la obra ha concluido, estando ya alquilado el local a la firma de supermercados Dealz, igual que los 20 apartamentos a particulares.

Igualmente, el 20 de mayo de 2019, mediante ampliación de capital no dineraria, la sociedad absorbe dos solares en el Plan Parcial 4 "Puerta de Fuenlabrada". El solar de vivienda libre denominada VL2.1 para 28 viviendas, fue vendido a una cooperativa en noviembre de 2020.
Así mismo, en dicha ampliación no dineraria, se adquiere una parcela de uso industrial en Móstoles, Polígono PP10 "La Fuensanta", con una superficie de 1.500 m2. Sobre ella no se han hecho movimientos urbanísticos. Seguimos en estudio sobre la posibilidad de construir una nave o bien vender el solar.

Sobre el solar para viviendas VPPL denominado VP7.1 en Cl Tenis 2, se obtuvo Licencia para 76 viviendas, plazas y trasteros, las obras finalizaron en mayo del 2022, y durante el ejercicio 2023 y 2022 se han vendido casi todas las viviendas destinadas a la venta y alquilado la totalidad del resto de viviendas.

De igual forma, en el ejercicio 2019 se adquiere el 20% de la sociedad Listen 2011, completando ya la posesión de la parcela sita en Rey Pastor 3 en su totalidad. Sobre la parcela de Rey Pastor 3, tenemos licencia de obra para estación de servicio y usos complementarios, con fecha julio de 2019. En marzo de 2022, se ha procedido a vender el 50% de las participaciones que AP67 tenía de Listen, a una empresa conocida, con la intención de desarrollar y posteriormente comercializar en conjunto la parcela en régimen de alquiler para una gasolinera (actualmente ya se encuentra alquilado).

La sociedad adquirió en 2019 una parcela comercial hotelera, en el PP3, parcela 7.1 TC "Puerta de Carabanchel". Dicha parcela se ha adquirido a partes iguales con una sociedad conocida, teniendo cada una el 50% en propiedad, para desarrollar o vender conjuntamente. En julio del 2022 se vendió la parcela.

Con fecha 27 de octubre de 2020, AP67 firma escritura de compraventa para la adquisición de una parcela residencial en el casco urbano de Móstoles, calle Paseo de la Estación 2 y Andrés Torrejón 10. En junio de 2021 se iniciaron las obras de construcción para 46 viviendas, garajes y trasteros. En noviembre de 2022 finalizaron las obras y se ha comenzó con la comercialización en alquiler, teniendo a cierre del ejercicio 2023 todas las viviendas alquiladas.

El 23 de diciembre de 2020, la sociedad adquiere un nuevo activo. Se trata de un inmueble sito en la calle Guante 2 y 4 de Leganés, en el que se pretende la rehabilitación integral del mismo destinándolo a un total de 24 viviendas. Las obras de rehabilitación se iniciaron en agosto de 2021. En febrero del 2023 el solar se había rehabilitado para 24 viviendas, y a cierre del ejercicio 2023 todas las viviendas están alquiladas.

Durante el año 2023 y 2024 la sociedad está acometiendo las obras sobre un solar situado en la calle Futbol Sala 4 para la construcción de un apartahotel, locales comerciales y un restaurante de comida rápida, de los cuales se espera su finalización en el primer semestre del 2025.

2. Entorno económico y de mercado

FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

El mercado de arrendamientos en España continúa observando una favorable evolución y perspectivas. La escasez de oferta y la elección por parte de los jóvenes del modo de vida en alquiler en lugar de la compra de vivienda, hace que este mercado vaya cada vez más en aumento, estando en la actualidad alrededor de un 24% y quedando menos para igualarnos con países europeos que están en torno a un 33% de media en este sentido. A fecha de hoy, hemos constatado que los inquilinos han pagado en su inmensa mayoría, teniendo un porcentaje de mora inferior alrededor del 2%.

3. Cambios estructurales

Al 31 de diciembre de 2018 el capital social de la Sociedad ascendía a 5.116.359,00 euros, representado por 5.116.359 participaciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. Dichas acciones son nominativas.

La sociedad acomete una ampliación de capital por compensación de créditos y por aportación no dineraria con fecha 20 de mayo de 2019. Dicha ampliación tuvo una cuantía de 10.000.554 la no dineraria, y 4.180.050 € por compensación de créditos. Igualmente, se hizo una ampliación de capital dineraria para los accionistas que no acudieron a las anteriores ampliaciones, y el resultado final fue de 105.360 €.

Después de todas estas ampliaciones descritas en los párrafos anteriores, se amplía el número de acciones en 2.380.994 (lo que supone una cuantía de 14.285.964 € entre capital y prima de emisión), quedando el Capital Social fijado en 7.497.353 euros correspondiente a 7.497.353 acciones de un euro de valor nominal cada una.

4. Información financiera

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 las deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo ascienden, respectivamente, a 35.431.732,42 euros y a 35.294.016,15 euros.

En lo referente a los resultados, el beneficio neto del ejercicio 2024 ha ascendido a 1.290.444,62 euros (1.507.583,83 euros en el ejercicio 2023).

Los ingresos obtenidos por la actividad principal de la Compañía en el ejercicio 2024 se han generado por la explotación en régimen de arrendamiento de los inmuebles de la Sociedad y que se describen en la correspondiente nota de la memoria.

5. Situaciones de conflicto de interés

Tal y como se menciona en la correspondiente nota de la memoria dos de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad mantienen participación y ostentan cargos en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al desarrollado por la Sociedad, detallándose en dicha nota las participaciones y cargos de los mencionados consejeros.

6. Actividades en materia de Investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado inversión alguna en gastos I+D, como consecuencia del sector de mercado en el que desarrolla su actividad.

7. Acciones propias

La Sociedad tiene 210.751 acciones propias a 31 de diciembre de 2024, con un valor contable de 1.041.484,01 euros.

8. Otra información del ejercicio

FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

Durante el ejercicio 2024 y tal y como figura en la nota correspondiente de las cuentas anuales, la Sociedad ha realizado la mayor parte de sus pagos dentro de los plazos legalmente establecidos, concretamente el 59,42% del importe de los pagos realizados.

9. Políticas y gestión de riesgos

Detallamos a continuación información sobre la exposición de la sociedad al riesgo de crédito, de liquidez y de mercado.

Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

Los activos financieros de la Sociedad están compuestos principalmente de deuda crediticia con empresas del grupo.

La Sociedad estima que no tiene un riesgo de crédito significativo sobre sus activos financieros.

Riesgo de liquidez:

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

Dado que los ingresos de la Sociedad provienen de ingresos por arrendamientos que se realizan de forma mensual, se genera el efectivo suficiente para hacer frente a los pasivos corrientes en cada momento.

La clasificación de los activos y pasivos financieros por plazos de vencimiento contractuales se muestra en las Notas 6.1 y 6.2.

Riesgo de mercado:

El riesgo de mercado se produce por la posibilidad de pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidos a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés, riesgo de tipo de cambio y riesgo de precios o inflación.

La sociedad ha reestructurado recientemente la deuda, con la finalidad de alargar los plazos de pago a las entidades financieras, bajar los tipos de interés (pasando de variable a fijo), así como unos pagos progresivos que aumenten considerablemente la caja neta de la sociedad.

a. Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debido a cambios en los tipos de interés de mercado.
Dichos riesgos de interés no ha lugar puesto que como hemos explicado anteriormente, hemos firmado con entidades bancarias un tipo fijo durante el periodo total de hipoteca.

b. Riesgo de tipo de cambio

FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

La Sociedad no tiene riesgo de tipo de cambio al operar únicamente en euros, siendo su moneda funcional y de presentación.

c. Riesgo de precio o inflación

La Sociedad no tiene riesgo de precio o inflación.

10. Acontecimientos más importantes posteriores al cierre

Los hechos posteriores al cierre significativos se han explicado en la correspondiente nota de la memoria.

Leganés, 28 de marzo de 2025

Álvaro Rubio Garzón
Presidente

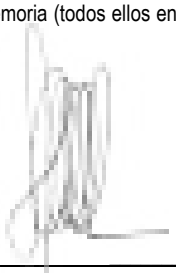
Francisco Escudero López
Vicepresidente

Mar Nombela
Vocal

FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

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 28 de marzo de 2025 formula las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito, que se refieren al Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios del Patrimonio Neto y el Estado de flujo de Efectivo y la Memoria (todos ellos en formato normal), y el Informe de Gestión, que comprenden 55 páginas numeradas de la 1 a la 54.



D. Álvaro Rubio Garzón
Presidente



D. Francisco Escudero López
Vicepresidente



Dª. Mar Nombela Martínez
Vocal

FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

AP67 SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría,
Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025
e Informe de Gestión del ejercicio 2025

FIRMADO por:
FIRMADO por: PATRICIA ISABEL BLAZQUEZ SEVILLANO (NIF: 47021701H)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de AP67 SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de AP67 SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

FIRMADO por:
FIRMADO por: PATRICIA ISABEL BLAZQUEZ SEVILLANO (NIF: 47021701H)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Inversiones inmobiliarias (Véase nota 2, 4 y 6 de la memoria adjunta)

Descripción AP67 SOCIMI, S.A. es propietaria de diversos inmuebles en la ciudad de Leganés con diferentes usos (viviendas, comercios, oficinas, terrenos para promoción inmobiliaria) mantenidos para explotarlos en régimen de alquiler. Las inversiones inmobiliarias constituyen un 85,1% de los activos de la Sociedad. La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado. Debido al grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados para el cálculo de los posibles deterioros que pudieran afectarles y debido a la magnitud del epígrafe, hacen que sean consideradas como aspecto más relevante de la auditoría.

Nuestra respuesta Nuestros principales procedimientos de auditoría en respuesta al citado aspecto han consistido, entre otros, en los siguientes:

- Hemos obtenido una relación de los activos propiedad de la Sociedad, evaluando la corrección de los saldos de apertura y analizando las principales transacciones de compra y altas de las mismas que han tenido lugar en el ejercicio con objeto de comprobar su correcto registro contable en cuanto a su valoración y clasificación. Para ello, comprobamos, sobre una base muestral, la documentación soporte tales como contratos y escrituras de compraventa o cualquier otro documento relevante relativo a los costes activados como inversiones inmobiliarias.

- En relación con las amortizaciones, hemos comprobado que la vida útil considerada para cada inmueble se adecúa a su naturaleza y hemos realizado pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto registrado por amortización anual y sobre el acumulado.

- Respecto a las potenciales pérdidas por deterioro, hemos obtenido la valoración actualizada de las inversiones inmobiliarias realizada por expertos independientes. Al respecto, hemos comprobado la competencia profesional, capacidad e independencia de dichos expertos y hemos evaluado que las valoraciones se hayan realizado siguiendo una metodología adecuada y unas hipótesis razonables.

FIRMADO por:
FIRMADO por: PATRICIA ISABEL BLAZQUEZ SEVILLANO (NIF: 47021701H)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

- Adicionalmente hemos evaluado si es adecuada y suficiente la información revelada en la memoria adjunta sobre las inversiones inmobiliarias de acuerdo con el marco de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

FIRMADO por:
FIRMADO por: PATRICIA ISABEL BLAZQUEZ SEVILLANO (NIF: 47021701H)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

FIRMADO por:
FIRMADO por: PATRICIA ISABEL BLAZQUEZ SEVILLANO (NIF: 47021701H)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.
Inscrita en el ROAC Nº S2347

Patricia Blázquez Sevillano
Inscrita en el ROAC Nº 22273

27 de mayo de 2026

FIRMADO por:
FIRMADO por: PATRICIA ISABEL BLAZQUEZ SEVILLANO (NIF: 47021701H)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

AP67 SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales de Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avda. Burgos 21, 11ª planta
28036 – MADRID

AP67 SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Uds.: Euro

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2025	31/12/2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**57.410.932,33**	**59.582.632,57**
II. Inmovilizado material	**5**	**122.767,12**	**125.538,26**
1. Terrenos y construcciones		121.402,79	123.159,04
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.364,33	2.379,22
III. Inversiones inmobiliarias	**6**	**54.740.841,95**	**58.380.879,53**
1. Terrenos		21.214.634,25	25.099.326,34
2. Construcciones		18.766.881,33	22.960.733,50
3. Inversiones inmobiliarias en curso		13.445.035,13	9.529.389,75
4. Instalaciones técnicas y mobiliario		1.314.291,24	791.429,94
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		**2.200.257,41**	**674.334,06**
1. Instrumentos de patrimonio	**8.1**	2.156.346,20	632.295,50
2. Créditos a empresas	**8.1 y 12**	43.911,21	42.038,56
V. Inversiones financieras a largo plazo	**8.1**	**347.065,85**	**401.880,72**
4. Derivados		31.093,99	31.093,99
5. Otros activos financieros		315.971,86	370.786,73
B) ACTIVO CORRIENTE		**6.915.186,29**	**2.855.562,77**
II. Existencias		**10.793,31**	**0,00**
6. Anticipos a proveedores	**8.1**	10.793,31	0,00
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**100.466,82**	**135.496,83**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	**8.1**	28.061,30	57.380,93
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	**8.1**	28.061,30	57.380,93
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	**8.1 y 12**	0,00	10,00
3. Deudores varios	**8.1**	62.187,26	61.993,68
5. Activos por impuesto corriente		10.218,26	10.218,26
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	**9**	0,00	5.893,96
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**8.1 y 12**	**3.502.040,69**	**2.218.464,76**
2. Créditos a empresas		3.502.040,69	2.218.464,76
V. Inversiones financieras a corto plazo	**8.1**	**134.250,00**	**131.600,00**
2. Créditos a empresas		131.600,00	131.600,00
5. Otros activos financieros		2.650,00	0,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**8.1**	**3.167.635,47**	**370.001,18**
1. Tesorería		3.167.635,47	370.001,18
TOTAL ACTIVO (A + B)		**64.326.118,62**	**62.438.195,34**

Las notas adjuntas forman parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

AP67 SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Uds.: Euro

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2025	31/12/2024
A) PATRIMONIO NETO		**27.095.149,24**	**20.513.699,09**
A-1) Fondos propios		**26.986.519,87**	**20.513.699,09**
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**	**343.239,43**	**210.774,48**
1. Legal y estatutarias		611.019,81	481.975,35
2. Otras reservas		(267.780,38)	(271.200,87)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	**8.4**	**(1.016.553,48)**	**(1.041.484,01)**
VII. Resultado del ejercicio	**3**	**7.605.869,92**	**1.290.444,62**
1. Remanente		7.605.869,92	1.290.444,62
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos		**108.629,37**	**0,00**
B) PASIVO NO CORRIENTE		**34.372.457,05**	**35.130.324,25**
II. Deudas a largo plazo	**8.2**	**32.622.042,37**	**33.300.735,85**
2. Deudas con entidades de crédito		31.532.766,36	32.304.315,53
5. Otros pasivos financieros		1.089.276,01	996.420,32
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**8.2 y 12**	**1.750.414,68**	**1.829.588,40**
C) PASIVO CORRIENTE		**2.858.512,33**	**6.794.172,00**
II. Provisiones a corto plazo	**11**	**288.644,53**	**288.644,53**
2. Otras provisiones		288.644,53	288.644,53
III. Deudas a corto plazo	**8.2**	**1.652.473,26**	**3.127.416,89**
2. Deudas con entidades de crédito		1.652.473,26	3.127.416,89
5. Otros pasivos financieros		0,00	0,00
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**8.2 y 12**	**521.592,03**	**861.783,02**
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**395.802,51**	**2.516.327,56**
1. Proveedores	**8.2**	0,00	(127,05)
b) Proveedores a corto plazo		0,00	(127,05)
3. Acreedores varios	**8.2**	17.607,40	1.882.352,74
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	**8.2**	10.730,00	195.022,31
5. Pasivos por impuesto corriente		144.823,90	0,00
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	**9**	222.361,68	387.380,63
7. Anticipos de clientes	**8.2**	279,53	51.698,93
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		**64.326.118,62**	**62.438.195,34**

Las notas adjuntas forman parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

AP67 SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Uds.: Euro

	NOTAS DE LA MEMORIA	(Debe) Haber	
		2025	2024
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	**10**	**4.282.584,11**	**4.547.723,35**
b) Prestaciones de servicios		4.282.584,11	4.547.723,35
5. Otros ingresos de explotación		**64.900,95**	**0,00**
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		64.900,95	0,00
6. Gastos de personal		**(663.598,90)**	**(623.113,97)**
a) Sueldos, salarios y asimilados		(627.068,00)	(572.140,87)
b) Cargas sociales	**10**	(36.530,90)	(50.973,10)
7. Otros gastos de explotación		**(1.498.774,28)**	**(1.065.087,59)**
a) Servicios exteriores		(965.281,98)	(514.506,91)
b) Tributos		(489.015,48)	(546.299,41)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(44.476,82)	0,00
d) Otros gastos de gestión corriente		0,00	(4.281,27)
8. Amortización del inmovilizado	**5 y 6**	**(624.913,40)**	**(691.482,61)**
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		**2.216,93**	**0,00**
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		**7.348.849,37**	**34.713,04**
b) Resultados por enajenaciones y otras	**6**	7.348.849,37	34.713,04
13. Otros resultados		**36.377,50**	**182.729,27**
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		**8.947.642,28**	**2.385.481,49**
14. Ingresos financieros		**42.513,46**	**65.357,06**
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		42.513,46	65.357,06
b 2) De terceros		*42.513,46*	*65.357,06*
15. Gastos financieros		**(1.182.699,21)**	**(1.106.519,66)**
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	**12**	(60.399,28)	(68.643,35)
b) Por deudas con terceros	**10**	(1.122.299,32)	(1.037.876,31)
c) Por actualización de provisiones		(0,61)	0,00
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		**5.055,41**	**0,00**
a) Deterioros y pérdidas		5.055,41	0,00
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)		**(1.135.130,34)**	**(1.041.162,60)**
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		**7.812.511,94**	**1.344.318,89**
20. Impuestos sobre beneficios		**(206.642,02)**	**(53.874,27)**
A.4) RESULTADO DEL EJERC. PROCED. DE OPERAC. CONTINUADAS (A.3+20)		**7.605.869,92**	**1.290.444,62**
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)	**3**	**7.605.869,92**	**1.290.444,62**

Las notas adjuntas forman parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

AP67 SOCIMI, S.A.

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Uds.: Euro

	NOTAS DE LA MEMORIA	2025	2024
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	7.605.869,92	1.290.444,62
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	7.605.869,92	1.290.444,62

Las notas adjuntas forman parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

AP67 SOCIMI, S.A.

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Uds.: Euro

	Capital	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio	Dividendos	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL
	Escriturado							
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2023	**7.497.353,00**	**12.556.611,00**	**205.370,16**	**(2.217.696,54)**	**1.507.583,83**	**0,00**	**0,00**	**19.549.221,45**
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2024	**7.497.353,00**	**12.556.611,00**	**205.370,16**	**(2.217.696,54)**	**1.507.583,83**	**0,00**	**0,00**	**19.549.221,45**
I. Total ingresos y gastos reconocidos	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.290.444,62**	**0,00**	**0,00**	**1.290.444,62**
II. Operaciones con socios o propietarios	**0,00**	**0,00**	**(145.354,06)**	**1.176.212,53**	**0,00**	**(1.356.825,45)**	**0,00**	**(325.966,98)**
4. (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(1.356.825,45)	0,00	(1.356.825,45)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	0,00	0,00	(145.354,06)	1.176.212,53	0,00	0,00	0,00	1.030.858,47
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	**0,00**	**0,00**	**150.758,38**	**0,00**	**(1.507.583,83)**	**1.356.825,45**	**0,00**	**(0,00)**
1. Distribución de resultados	0,00	0,00	150.758,38	0,00	(1.507.583,83)	1.356.825,45	0,00	(0,00)
C. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2024	**7.497.353,00**	**12.556.611,00**	**210.774,48**	**(1.041.484,01)**	**1.290.444,62**	**0,00**	**0,00**	**20.513.699,09**
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2025	**7.497.353,00**	**12.556.611,00**	**210.774,48**	**(1.041.484,01)**	**1.290.444,62**	**0,00**	**0,00**	**20.513.699,09**
I. Total ingresos y gastos reconocidos	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**7.605.869,92**	**0,00**	**0,00**	**7.605.869,92**
II. Operaciones con socios o propietarios	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**24.930,53**	**0,00**	**(1.161.400,16)**	**0,00**	**(1.136.469,63)**
4. (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(1.161.400,16)	0,00	(1.161.400,16)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	0,00	0,00	0,00	24.930,53	0,00	0,00	0,00	24.930,53
III. Otras variaciones del patrimonio neto	**0,00**	**0,00**	**132.464,95**	**0,00**	**(1.290.444,62)**	**1.161.400,16**	**108.629,37**	**112.049,86**
1. Distribución de resultados	0,00	0,00	129.044,46	0,00	(1.290.444,62)	1.161.400,16	0,00	0,00
2. Otras variaciones	0,00	0,00	3.420,49	0,00	0,00	0,00	108.629,37	112.049,86
E. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2025	**7.497.353,00**	**12.556.611,00**	**343.239,43**	**(1.016.553,48)**	**7.605.869,92**	**(0,00)**	**108.629,37**	**27.095.149,24**

Las notas adjuntas forman parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

AP67 SOCIMI S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Uds: Euros

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
A) Flujos de Efectivo de las Actividades de Explotación			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		**7.812.511,94**	**1.344.318,89**
2. Ajustes al resultado.		**(5.539.273,40)**	**1.697.932,17**
a) Amortización del inmovilizado (+)	5 y 6	624.913,40	691.482,61
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		44.476,82	-
e) Resultado por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	5 y 6	(7.348.849,37)	(34.713,04)
g) Ingresos financieros (-)		(42.513,46)	(65.357,06)
h) Gastos financieros (+)		1.182.699,21	1.106.519,66
3. Cambios en el capital corriente		**(2.285.589,07)**	**559.581,93**
a) Existencias (+/-)		(10.793,31)	-
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(15.340,77)	141.732,82
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(1.864.618,29)	338.150,65
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		(394.836,70)	79.698,46
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		**(1.192.208,46)**	**(1.222.807,22)**
a) Pagos de intereses (-)		(1.173.306,69)	(1.106.519,66)
c) Cobros de intereses (+)		42.916,35	65.357,06
d) Cobros / (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		(61.818,12)	(181.644,62)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4)		**(1.204.558,99)**	**2.379.025,77**
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión			**-**
6. Pagos por inversiones (-)		**(7.455.462,61)**	**(3.457.220,49)**
a) Empresas del grupo y asociadas.	12	(2.808.029,52)	-
c) Inmovilizado material.		-	(184,10)
d) Inversiones inmobiliarias.		(4.642.910,44)	(3.383.794,64)
e) Otros activos financieros.		(4.522,65)	(73.241,75)
7. Cobros por desinversiones (+)		**15.064.470,00**	**1.092.328,55**
a) Empresas del grupo y asociadas.		-	289.000,00
d) Inversiones inmobiliarias.	6	15.009.655,13	793.328,55
e) Otros activos financieros.		54.814,87	10.000,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		**7.609.007,39**	**(2.364.891,94)**
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación.			**-**
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		**136.980,39**	**39.791,59**
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		-	365.758,57
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)		-	(1.502.179,51)
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	8.4	24.930,53	1.176.212,53
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		112.049,86	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		**(2.582.394,34)**	**(122.261,88)**
a) Emisión.		12.040.781,61	297.135,15
2. Deudas con entidades de crédito (+).		11.947.925,92	297.135,15
5. Otras deudas (+).		92.855,69	-
b) Devolución y amortización de		(14.623.175,95)	(419.397,03)
2. Deudas con entidades de crédito (-).		(14.194.418,72)	(159.418,88)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).		(428.757,23)	(195.786,20)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		**(1.161.400,16)**	**(365.758,57)**
a) Dividendos (-)	3	(1.161.400,16)	(365.758,57)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		**(3.606.814,11)**	**(448.228,86)**
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio.		-	**-**
E) Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes (+/-A +/-B +/-C +/-D)		**2.797.634,29**	**(434.095,03)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		**370.001,18**	**804.096,21**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		**3.167.635,47**	**370.001,18**

Las notas adjuntas forman parte integrante de las Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

AP67 SOCIMI, S.A.

Memoria del Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Euros)

NOTA 1. NATURALEZA Y ACTIVIDADES PRINCIPALES

AP67 SOCIMI, S.A., en adelante, la Sociedad, se constituyó el 25 de abril de 2001 por tiempo indefinido bajo la denominación social de AKYDEKO PLUS, S.L. Con fecha 20 de julio de 2017, la Sociedad cambió su denominación por AP67 SOCIMI, S.A.

AP67 SOCIMI, S.A. es una Sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Su domicilio fiscal se encuentra en la Calle Villaverde, 2, de Leganés, y su domicilio social en la Avenida de Burgos 21, 11ª planta, en Madrid.

La Sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 9275, folio 1, hoja número M-149184.

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos, es:

a) La adquisición y promoción de bienes inmueble de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido o norma que le sustituya en el futuro.

b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en el territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMI.

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Adicionalmente junto con la actividad económica derivada de su objeto principal, la Sociedad podrá *desarrollar* otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas otras que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

Si bien la Sociedad posee participaciones en otras sociedades, no está obligada a presentar cuentas anuales consolidadas al no cumplirse los requisitos por razón de tamaño de acuerdo con la legislación aplicable. A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad posee el 47,79% de la sociedad LISTEN 2011 S.L y a 31 de diciembre de 2025 posee el 100% de las participaciones de USULUTAN INVESTMENTS, S.L. (0% en 2024)

Régimen fiscal SOCIMI

Con fecha 15 de junio de 2016, la Sociedad solicitó a la Agenda Tributaria la incorporación en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, para el ejercicio 2016 y siguientes.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

El ejercicio social de la Sociedad comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año.

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tiene un capital social de 7.497.353 euros, mismo importe que al 31 de diciembre de 2024.

La moneda funcional con la que opera la empresa es el euro. Para la formulación de las cuentas anuales en euros se han seguido los criterios establecidos en el Plan General Contable tal y como figura en el apartado 4. Normas de registro y valoración.

Los estatutos sociales y el resto de la información pública pueden consultarse en la página web de la sociedad: www.ap67socimi.com.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

1. Imagen fiel

Las presentes cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la sociedad a 31 de diciembre de 2025 y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación que está establecido en:

a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a este mediante Real Decreto 1159/2010 y el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero.

c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.

d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

e) Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en relación con la información a desglosar en la memoria.

f) En el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

Estas cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo generados durante el ejercicio y se someterán a la aprobación de la Junta General estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 fueron formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad y aprobadas por la Junta General de 30 de junio de 2025.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

2. Principios contables no obligatorios aplicados

Adicionalmente, el Consejo de Administración ha formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en las mismas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse, ni se han aplicado principios contables no obligatorios.

3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, el Consejo de Administración ha realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe el riesgo de que pudieran surgir ajustes en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.

Las principales hipótesis de futuro asumidas y otras fuentes relevantes de incertidumbre en las estimaciones a la fecha de realización de las Cuentas Anuales 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.

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

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 2025. Los Administradores consideran que no se han producido indicios de deterioro ni de cualquier otro hecho relevante, así como comunicaciones de cancelación anticipada de contratos de arrendamiento que pudieran impactar significativamente en el valor de los inmuebles a 31 de diciembre de 2025.

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”

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

Pérdidas por deterioro de inversiones en empresas del Grupo y asociadas.

El tratamiento contable de la inversión en empresas del Grupo y asociadas entraña la realización de estimaciones en cada cierre para determinar si existe un deterioro en el valor de las inversiones y si procede registrar una corrección valorativa con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo o bien, en su caso, revertir una provisión previamente registrada. La determinación de la necesidad de registrar una pérdida por deterioro, o, en su caso, su reversión, implica la realización de estimaciones que incluyen, entre otras, el análisis de las causas del posible deterioro (o recuperación, en su caso) del valor, así como el momento y el importe esperado del mismo. Para las inversiones en empresas del Grupo y asociadas, el valor recuperable se calcula de acuerdo con lo indicado en la Nota 4. Las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe del valor recuperable y las hipótesis respecto a la evolución futura de las inversiones implican un grado significativo de juicio, en la medida en que el momento y la naturaleza de los futuros cambios del negocio son difíciles de prever.

Empresa en funcionamiento

Según el Consejo de Administración de la Sociedad, durante los próximos 12 meses esperan obtener flujos de caja positivos procedentes de la explotación de los inmuebles que figuran en el activo del Balance. La financiación de los costes necesarios para el desarrollo de la actividad de la Sociedad durante este período se realizará a través del saldo disponible en tesorería, la tesorería que se genere en el curso normal del negocio y los importes obtenidos de socios y otras entidades vinculadas, así como de financiación bancaria.

A 31 de diciembre de 2025 el fondo de maniobra de la Sociedad es positivo por importe de 4.056.673,96 euros (3.938.609,23 euros de fondo de maniobra negativo al 31 de diciembre de 2024) por lo que no hay dudas de la capacidad de la sociedad para hacer frente a sus obligaciones a corto plazo. Además, los resultados de explotación son positivos y se espera que los mismos continúen aumentando, teniendo en cuenta que la Sociedad está finalizando obras en curso y va a comenzar a poner estos activos en arrendamiento. Adicionalmente, la Sociedad tiene posibilidad de seguir obteniendo financiación bancaria adicional para el desarrollo y finalización de los proyectos que ya se tienen en curso y poder invertir también en nuevos activos inmobiliarios y en última instancia, cuenta con el apoyo financiero de los accionistas.

Por todo ello, no existen dudas razonables sobre el funcionamiento normal de la Sociedad por lo que estos estados financieros han sido elaborados bajo el principio de empresa en funcionamiento.

4. Comparación de la información

Las cuentas anuales de la sociedad presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2025 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2024.

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 de la memoria.

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

6. Elementos recogidos en varias partidas

Existen elementos patrimoniales registrados en varias partidas del balance, de acuerdo con el siguiente detalle:

Préstamo con entidades de crédito	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	31.532.766,36	32.304.315,53
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	1.652.473,26	3.127.416,89
Total	**33.185.239,62**	**35.431.732,42**

Crédito a empresas del grupo y asociadas	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Crédito a empresas del grupo y asociadas a largo plazo	43.911,21	42.038,56
Crédito a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	3.502.040,69	2.218.464,76
Total	**3.545.951,90**	**2.260.503,32**

Préstamos con empresas del grupo y asociadas	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Deudas con empresas del grupo y asociadas a LP	1.750.414,68	1.829.588,40
Deudas con empresas del grupo y asociadas a CP	521.592,03	861.783,02
Total	**2.272.006,71**	**2.691.371,42**

7. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2025 al que corresponden las presentes cuentas anuales no se han producido cambios en los criterios contables con respecto a los aplicados en el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024.

8. Corrección de errores

Durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2025 al que corresponden las presentes cuentas anuales no ha sido necesario corregir ningún error procedente de ejercicios anteriores ni del propio ejercicio.

9. Importancia Relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2025.

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

NOTA 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

Durante el ejercicio 2025 se ha obtenido un resultado contable positivo después de impuestos, de 7.605.869,92 euros (1.290.444,62 euros de beneficio al cierre el ejercicio anterior), siendo la propuesta de distribución del resultado formulada por el órgano de Administración de la Sociedad la siguiente:

Base de reparto	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	7.605.869,92	1.290.444,62
Total	**7.605.869,92**	**1.290.444,62**

Distribución	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Reserva Legal	760.586,99	129.044,46
Reserva Voluntaria	3.059.085,72	0,00
A dividendo	3.786.197,21	1.161.400,16
Total distribuido	**7.605.869,92**	**1.290.444,62**

Según lo establecido en el artículo 6 de la ley 11/2009, modificado por la ley 16/2012, de 27 de diciembre, las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución, en la siguiente forma:

- El 100 % de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones de otras entidades.
- El 50 % de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones de otras entidades.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal. Esta reserva legal no podrá exceder del 20% del capital social al estar acogida la sociedad al régimen especial de SOCIMI. Adicionalmente, sólo podrán repartirse dividendos con cargo a beneficios del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social.

NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las presentes Cuentas anuales han sido 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 las Cuentas anuales son los que se describen a continuación:

Inmovilizado material

Los elementos de Inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan contra la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos, solares y construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta futura.

Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan contra la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

Para el cálculo de la amortización se utiliza el método lineal, aplicado sobre el coste de adquisición del activo, menos el valor de los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones, cuya vida útil es indefinida y que, por lo tanto, no son objeto de amortización.

Deterioro del valor del inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias

La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la Sociedad calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

Se registra la pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material o de inversiones inmobiliarias cuando su valor neto contable supere a su importe recuperable, entendiendo éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable. Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes, considerando el nuevo valor contable.

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

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.

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

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.

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

En estos activos se efectúan correcciones valorativas si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado como resultado de una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros en el caso de instrumentos de deuda adquiridos o por falta de recuperabilidad del valor en libros del activo en el caso de inversiones en instrumento de patrimonio.

En el caso de los instrumentos de patrimonio que se valoran por su coste por no poder determinarse su valor razonable, la corrección de valor se determina del mismo modo que para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Si existe evidencia objetiva de deterioro, la Sociedad reconoce en la cuenta de Pérdidas y Ganancias las pérdidas acumuladas reconocidas previamente en el patrimonio neto por disminución del valor razonable. Las pérdidas por deterioro del valor reconocidas en la cuenta de pérdidas y ganancias por instrumentos de patrimonio no se revierten a través de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, por su valor razonable. Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Pasivos Financieros

La Sociedad clasifica los pasivos financieros en las siguientes categorías atendiendo a las características y a las intenciones de la Sociedad en el momento de su reconocimiento inicial:

Pasivos financieros a coste amortizado

Se clasifican aquí todos los pasivos financieros excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo.

Los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Derivados financieros y cobertura contable

Para aquellos contratos en vigor a 1 de enero de 2021 y que cumplían los requisitos de la contabilidad de coberturas de acuerdo con la redacción anterior del PGC 2007 y que también cumplen los requisitos establecidos en el RD 1/2021, después de tener en cuenta cualquier nuevo reequilibrio de la relación de cobertura a 1 de enero de 2021, la Sociedad ha considerado dichos contratos como continuación de las relaciones de cobertura ya existentes a la fecha de transición.

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. La Sociedad designa determinados derivados como:

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

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.

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

Prestación de servicios

La nueva normativa se basa en el principio de que los ingresos ordinarios se reconocen cuando el control de un bien o servicio se traspasa al cliente por el importe que refleje la contraprestación a la que espere tener el derecho la entidad – así el concepto de control, como principio fundamental, sustituye al actual concepto de riesgos y beneficios.

Para aplicar el anterior principio fundamental, se han de seguir las siguientes etapas sucesivas:

- identificar los contratos con clientes;
- identificar las obligaciones a cumplir;
- determinar el precio o la contraprestación de la transacción del contrato;
- asignar el precio de la transacción entre las obligaciones a cumplir, y
- reconocer los ingresos cuando (o en a medida que) la entidad satisfaga cada obligación comprometida.

La actividad de promoción inmobiliaria y la de arrendamiento son objeto de contabilización separada para cada inmueble promovido o adquirido con el desglose que resulte necesario para conocer la renta correspondiente a cada inmueble o finca registral en que éste se divida. Las operaciones procedentes, en su caso, de otras actividades son igualmente contabilizadas de forma separada al objeto de determinar la renta derivada de las mismas.

Los gastos y los ingresos se registran por el principio del devengo, estableciéndose, en los casos en que sea pertinente, una correlación entre ambos. La Sociedad reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando (o a medida que) se produzca la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir), distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos descuentos o bonificaciones y el Impuesto sobre el Valor Añadido.

Los ingresos por alquileres se contabilizan en la cuenta de Pérdidas y Ganancias en función de su devengo y con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto.

Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad en la elaboración de los estados financieros, diferencia entre:

a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Los estados financieros recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, sino que se informa sobre los mismos en la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no está obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurara la correspondiente provisión.

Transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizaran en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de elaboración de las cuentas anuales 13a del Plan General de Contabilidad. En este sentido:

a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o clausulas estatutarias.

b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de elaboración de cuentas anuales 13a.

c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o participes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de elaboración de cuentas anuales 15a.
Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre las que se incluyen los miembros del Consejo de Administración y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa. Asimismo, tienen la consideración de parte vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando este no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

Subvenciones, donaciones y legados

Las subvenciones que tengan carácter de reintegrables se registran como pasivos hasta cumplir las condiciones para considerarse no reintegrables, mientras que las subvenciones no reintegrables se registran como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocen como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados de la subvención. Las subvenciones no reintegrables recibidas de los socios se registran directamente en fondos propios.

A estos efectos, una subvención se considera no reintegrable cuando existe un acuerdo individualizado de concesión de la subvención, se han cumplido todas las condiciones establecidas para su concesión y no existen dudas razonables de que se cobrará.

Las subvenciones de carácter monetario se valoran por el valor razonable del importe concedido y las subvenciones no monetarias por el valor razonable del bien recibido, referidos ambos valores al momento de su reconocimiento.

Las subvenciones no reintegrables relacionadas con la adquisición de inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias se imputan como ingresos del ejercicio en proporción a la amortización de los correspondientes activos o, en su caso, cuando se produzca su enajenación, corrección valorativa por deterioro o baja en balance. Por su parte, las subvenciones no reintegrables relacionadas con gastos específicos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo ejercicio en que se devengan los correspondientes gastos y las concedidas para compensar déficit de explotación en el ejercicio en que se conceden, salvo cuando se destinan a compensar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputan en dichos ejercicios

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.

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento que se ha producido en este epígrafe del balance adjunto es el siguiente:

Coste:

Elemento	Saldo a 31/12/23	Total altas	Saldo a 31/12/24	Total altas	Saldo a 31/12/25
Terrenos y bienes naturales	56.335,00	184,10	56.519,10	0,00	56.519,10
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**	**184,10**	**172.222,80**	**0,00**	**172.222,80**

Amortización:

Elemento	Saldo a 31/12/23	Dotación del ejercicio	Saldo a 31/12/24	Dotación del ejercicio	Saldo a 31/12/25
Amtz. de construcciones	(10.448,89)	(1.756,25)	(12.205,14)	(2.250,95)	(14.456,09)
Amtz. de maquinaria	(3.726,34)	(593,44)	(4.319,78)	(98,70)	(4.418,48)
Amtz. de otras instalaciones	(2.735,43)	(7,24)	(2.742,67)	0,00	(2.742,67)
Amtz. de mobiliario	(1.512,57)	(421,49)	(1.934,06)	(421,49)	(2.355,55)
Amtz. de equipos para proc. inf.	(16.514,25)	0,00	(16.514,25)	0,00	(16.514,25)
Total amortización	**(34.937,48)**	**(2.778,42)**	**(37.715,90)**	**(2.771,14)**	**(40.487,04)**

Pérdidas por deterioro:

Elemento	Saldo a 31/12/23	Reversión	Saldo a 31/12/24	Reversión	Saldo a 31/12/25
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 31/12/23	Saldo a 31/12/24	Saldo a 31/12/25
Terrenos y bienes naturales	56.335,00	56.519,10	56.519,10
Construcciones	68.396,19	66.639,94	64.388,99
Maquinaria	692,14	98,70	0,00
Otras instalaciones	7,24	0,00	0,00
Mobiliario	2.702,01	2.280,52	1.859,03
Total Valor Neto	**128.132,58**	**125.538,26**	**122.767,12**

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

Los elementos totalmente amortizados y que siguen en uso son los siguientes:

Elemento	Saldo a 31/12/24	Saldo a 31/12/25
Maquinaria	0,00	4.418,48
Otras instalaciones	2.742,67	2.742,67
Equipos para procesos de información	16.514,25	16.514,25
Total coste	**19.256,92**	**23.675,40**

El detalle de los porcentajes de amortización utilizados para cada grupo de elementos del inmovilizado material es el siguiente:

Elemento	Coeficiente de amortización
Construcciones	2-4%
Otras instalaciones	5-12%
Mobiliario	10%
Equipos para procesos de información	25%

A 31 de diciembre de 2025 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 movimientoque se ha producido en este epígrafe del balance adjunto es el siguiente:

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

Coste:

Elemento	Saldo a 31/12/2023	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo a 31/12/2024	Altas	Bajas	Saldo a 31/12/2025
Inversiones en terrenos y bienes naturales	24.611.622,55	110.646,70	(386.845,65)	763.902,74	25.099.326,34	184,10	(3.884.876,19)	21.214.634,25
Inversiones en construcciones	26.792.819,71	122.199,01	(412.011,44)	(763.902,74)	25.739.104,54	0,00	(4.449.897,52)	21.289.207,02
Inversiones inmobiliarias en curso	6.382.799,48	3.146.590,27	0,00	0,00	9.529.389,75	3.919.066,75	(3.421,37)	13.445.035,13
Instalaciones técnicas y mobiliario	1.399.235,13	4.358,66	0,00	0,00	1.403.593,79	723.659,59	(211.707,61)	1.915.545,77
Total coste	**59.186.476,87**	**3.383.794,64**	**(798.857,09)**	**0,00**	**61.771.414,42**	**4.642.910,44**	**(8.549.902,69)**	**57.864.422,17**

Amortización:

Elemento	Saldo a 31/12/2023	Dotación del ejercicio	Bajas	Saldo a 31/12/2024	Dotación del ejercicio	Bajas	Saldo a 31/12/2025
Amtz Ac de construcciones	(2.253.856,18)	(564.756,44)	40.241,58	(2.778.371,04)	(501.817,64)	757.862,99	(2.522.325,69)
Amtz Ac de instalaciones técnicas y mobiliario	(488.216,10)	(123.947,75)	0,00	(612.163,85)	(120.324,62)	131.233,94	(601.254,53)
Total amortización acumulada	**(2.742.072,28)**	**(688.704,19)**	**40.241,58**	**(3.390.534,89)**	**(622.142,26)**	**889.096,93**	**(3.123.580,22)**

Pérdidas por deterioro: No se han dotado / revertido pérdidas por deterioro

Valor neto contable:

Elemento	Saldo a 31/12/23	Saldo a 31/12/2024	Saldo a 31/12/2025
Inversiones en terrenos y bienes naturales	24.611.622,55	25.099.326,34	21.214.634,25
Inversiones en construcciones	24.538.963,53	22.960.733,50	18.766.881,33
Inversiones inmobiliarias en curso	6.382.799,48	9.529.389,75	13.445.035,13
Instalaciones técnicas y mobiliario	911.019,03	791.429,94	1.314.291,24
Valor neto contable	**49.150.586,08**	**58.380.879,53**	**54.740.841,95**

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

Movimientos del ejercicio 2025

El aumento de las inversiones inmobiliarias del ejercicio 2025 corresponde a:

- De la parcela TC2 correspondiente al Plan Parcial 4 de Leganés "Puerta de Fuenlabrada", iniciadas las obras en 2021, durante el ejercicio 2025 han continuado para la construcción de un apartahotel, locales comerciales y un restaurante de comida rápida, dándose de alta costes por un importe de 3.915.645,38 euros y altas de mobiliario por un importe de 723.659,59 euros.

Durante el ejercicio 2025 se ha recibido una subvención al amparo del Real Decreto 853/2021 de 5 de octubre y de la Orden 1429/2022 de la Consejería de medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid por importe de 114.266,79 euros para la rehabilitación del edificio residencial situado en Calle Guante 2-4, Leganés (Madrid). Dicha subvención está condicionada a no causar perjuicio al medio ambiente: retirar el amianto si se detecta durante la obra y al menos el 70% de los residuos de construcción y demolición deberán reutilizarse, reciclarse o revalorizarse. La obra deberá finalizar antes del 30 de junio de 2026 y se deberán justificar las actuaciones en un periodo máximo de tres meses a partir de la finalización de las obras.

				Subvención en capital				
	Finalidad	Entidad concesionaria	Administración	Fecha de concesión	Importe subvención	Imputación a rtdos.	Imputación a reservas	Saldo a 31/12/25
31/12/2025	Disminución de los residuos generados , retirar amiento si se descubre y reducción demanda energética	La Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid	Autonómica	06-02-23	114.266,79	2.216,93	3.420,49	108.629,37
Total					**114.266,79**	**2.216,93**	**3.420,49**	**108.629,37**

Asimismo, las bajas hacen referencia a la venta de una parcela urbana situada en la calle Mercurio (Móstoles), la venta de 12 apartamentos y plazas de garaje del edificio residencial situado en la calle Sor Domitila (Leganés), así como la venta de una finca urbana en la Avda. Fuenlabrada (Leganés) y la venta de 2 edificios residenciales que incluyen 78 viviendas, 58 plazas de garaje, locales comerciales y más de 100 trasteros, en la calle Juan Muñoz números 35 y 48 (Leganés), las cuales han generado un beneficio de 7.345.495.61 euros reconocidos en el epígrafe de “Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Movimientos del ejercicio 2024

El aumento de las inversiones inmobiliarias del ejercicio 2024 corresponde a:

- De la parcela TC2 correspondiente al Plan Parcial 4 de Leganés "Puerta de Fuenlabrada", iniciadas las obras en 2021, durante el ejercicio 2024 han continuado para la construcción de un apartahotel, locales comerciales y un restaurante de comida rápida, dándose de alta costes por un importe de 2.335.489,08 euros.

- Compras de mobiliario pra el inmueble de la calle Tenis 2 por importe de 4.358,66 euros.

- En abril del 2024 la sociedad ha dado de alta el inmueble adquirido situado en Avda. de Fuenlabrada nº 79 de Leganés cuyo importe asciende a 231.000€.

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

Las bajas del ejercicio 2024 hacen referencia a la venta de 3 viviendas del edificio residencial situado en la calle Tenis 2 y 1 vivienda situada entre las calles El Charco y Vicente Aleixandre, las cuales generaron un beneficio de 37.561,69 euros reconocidos en el epígrafe de "Resultado por enajenaciones y otras" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. También, se vendieron varias plazas de garaje de motos en el inmueble situado en la Avenida Vicente Aleixandre número diez, los cuales generaron unas pérdidas de 2.848,65 euros reconocidos en el epígrafe de "Resultado por enajenaciones y otras" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Durante el ejercicio 2024 y 2025 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 2025 y 2024 la Sociedad evaluó el posible deterioro de los inmuebles incluidos en esta partida, utilizando como valor razonable el importe obtenido de las tasaciones solicitadas a un tasador independiente sin que se haya detectado la necesidad de realizar ninguna corrección valorativa de los inmuebles incluidos en este epígrafe. Los administradores evalúan toda la cartera de activos de forma anual.

La política de la compañía es que las valoraciones de dichos activos inmobiliarios sean realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y la guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) valoración estándar, 8ª edición.

El "valor de mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna. La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja y el método de capitalización de rentas (reflejando las rentas netas, gastos capitalizados, etc.), además de contrastar la información con comparables.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajuste para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

El método de capitalización de ingresos consiste en la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes de cada inmueble, en función del período de arrendamiento y la reversión. Ello supone la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual. La rentabilidad aplicada ("yield") a las distintas categorías de ingresos refleja, todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión.

La amortización de las inversiones inmobiliarias, con excepción de los terrenos, que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

El detalle de la vida media útil estimada para las inversiones inmobiliarias en construcciones amortizables es de entre 10 y 50 años y para las instalaciones técnicas y mobiliario de 10 años.

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

Existen los siguientes elementos totalmente amortizados y que siguen en uso:

Elementos totalmente amortizados:

Elemento	Saldo a 31/12/2024	Saldo a 31/12/2025
Instalaciones técnicas y mobiliario	224.972,53	225.072,53
Total coste	**224.972,53**	**225.072,53**

Los elementos afectos a garantía de los préstamos descritos en la nota 8.2 al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

	31/12/2025			
	Coste	**Amtz**	**Deterioro**	**Valor Contable**
Terreno y construcciones	41.305.786,33	(2.433.934,20)	0,00	38.871.852,13
Inversiones inmobiliarias en curso	12.843.928,96	0,00	0,00	12.843.928,96
Total	**54.149.715,29**	**(2.433.934,20)**	**0,00**	**51.715.781,09**

	31/12/2024			
	Coste	**Amtz**	**Deterioro**	**Valor Contable**
Terreno y construcciones	37.826.484,70	(3.373.423,28)	0,00	34.453.061,42
Inversiones inmobiliarias en curso	9.529.389,75	0,00	0,00	9.529.389,75
Total	**47.355.874,45**	**(3.373.423,28)**	**0,00**	**43.982.451,17**

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 82,62% de su activo (el 93,42% en el ejercicio anterior) invertido en inmuebles destinados al alquiler y afectos a la Sociedad. 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.

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

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	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
Activos financieros a coste amortizado	359.883,07	412.825,29	6.894.174,72	2.839.450,55
Derivados de cobertura	31.093,99	31.093,99	0,00	0,00
Total	**390.977,06**	**443.919,28**	**6.894.174,72**	**2.839.450,55**

El importe de los activos financieros a largo plazo corresponde a un importe de 315.971,86 euros en concepto de fianzas depositadas (370.786,73 euros en 2024) y 43.911,21 euros de créditos a empresas del grupo (42.038,56 euros en 2024), ver Nota 12.

Las fianzas tienen un vencimiento variable en función de los contratos de arrendamiento a los que hacen referencia; en el caso de las viviendas, en general los contratos suelen estar firmados por un plazo de 7 años, tal y como establece la normativa actual. El crédito concedido a empresas del grupo tiene vencimiento fijado en 2027.

Los activos financieros a coste amortizado a corto plazo corresponden a créditos y partidas a cobrar, según el siguiente desglose:

CONCEPTOS	31/12/2025	31/12/2024
Clientes por ventas y prestación de servicios	28.061,30	57.380,93
Deudores varios	62.187,26	61.993,68
Créditos a empresas vinculadas	3.502.040,69	2.218.464,76
Créditos a otras empresas	131.600,00	131.600,00
Otros activos financieros	2.650,00	0,00
Total	**3.726.539,25**	**2.469.439,37**

El epígrafe “Créditos a empresas vinculadas” se detalla en la Nota 12.

En el epígrafe “Créditos a otras empresas” se incluye una cesión de un crédito de 129.600 euros por una entidad financiera.

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

La sociedad tiene deteriorado el crédito concedido a Desarrollos Urbanísticos Legasala S.L, empresa vinculada, por importe de 706.864,92 euros, registrado en ejercicios anteriores.

En el ejercicio 2025 la sociedad ha concedido créditos a dos sociedades vinculadas, uno por importe de 1.937.000€ a la sociedad Usulutan Investment S.L. y otro de 2.165.000 euros a la sociedad Totem Solares S.L. que a fecha de cierre de 2025 se encuentra devuelto en su totalidad.

También, durante el ejercicio ha concedido 623.939,92 euros a la empresa vinculada Akydeko S.L. y ha recibido la devolución parcial del crédito. por importe de 333.961,10 euros, y se ha cobrado la totalidad del crédito con Desarrollo Inmobiliario Humanes S.L. que ascendía a 966.193,94 euros.

Por otro lado, la sociedad en 2023 adquirió de una entidad financiera un crédito de un tercero el cual ascendía a 129.000€, el cual registró en el epígrafe "Créditos a otras empresas", y que se mantiene a 31 de diciembre de 2025.

Activos financieros a coste: Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

- **Participaciones en empresas del Grupo**

			Fracción de capital		Derechos de voto	
			Directo	Indirecto	Directo	Indirecto
Nombre y domicilio	**Forma Jurídica**	**Actividad**	**%**	**%**	**%**	**%**
LISTEN 2011 Cl. Villaverde, 2 28912 - Leganés	Sociedad Limitada	7111	48%		48%	
Usulutan Investments S.L. Cl. Mistral, 2 28223 - Pozuelo de Alarcon	Sociedad Limitada	7022	100%		100%	

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tenía 710.400 participaciones de la sociedad Listen 2011, S.L contabilizadas por 792.800,00 euros, correspondientes al 80% de las participaciones de dicha sociedad. Con fecha 14 de marzo de 2019 la Sociedad adquirió 177.600 participaciones de la Sociedad Listen 2011, S.L. por importe de 340.400 euros, pasando la participación del 80% al 100%. 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 de los ejercicios 2025 y 2024 asciende al 47,79%.

Con fecha 22 de abril de 2025 ha adquirido 1.800 participaciones de la sociedad Usulutan Investments S.L. contabilizadas por 3.600 euros, correspondientes al 60% de las participaciones de dicha sociedad. Con fecha 11 de julio de 2025 adquiere el 40% restante de las participaciones por u importe de 1.520.450,70 euros. Al cierre del ejercicio anterior no contaba con participación en esta sociedad.

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en los estados financieros de las empresas participadas, son los que se muestran a continuación:

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

Periodo	Sociedad	Patrimonio Neto			Resultado ejercicio	Valor contable en la matriz
		Capital	Reservas	Otras partidas		
31/12/2025	LISTEN 2011 Cl. Villaverde, 2 28912 - Leganés	1.042.482,00	0,00	85.038,95	62.118,43	632.295,49
31/12/2024	LISTEN 2011 Cl. Villaverde, 2 28912 - Leganés	1.042.482,00	0,00	19.168,62	65.870,33	632.295,49
31/12/2025	Usulutan Investments S.L. Cl. Mistral, 2 28223 - Pozuelo de Alarcon	3.000,00	49.958,29	(28.200,77)	(59.124,00)	1.524.050,71

No se han obtenido dividendos de ninguna de la Sociedades participadas.

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

USULUTAN INVESTMENTS 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 USULUTAN INVESTMENTS S.L. en Federico García Lorca, 1ª (Sevilla). 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 USULUTAN INVESTMENTS S.L.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	31/12/2025	31/12/2024
Caja	50.923,54	44.115,91
Bancos, euros	3.116.711,93	325.885,27
	3.167.635,47	**370.001,18**

El efectivo y otros activos equivalentes corresponden a saldos de cuentas corrientes y de caja, dichos saldos son de libre disposición.

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

8.2 Pasivos financieros

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a largo plazo al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, clasificados por categorías son:

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

	Pasivos Financieros a Largo Plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados / Otros	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Pasivos financieros a coste amortizado	31.532.766,36	32.304.315,53	2.839.690,69	2.826.008,72
Total	**31.532.766,36**	**32.304.315,53**	**2.839.690,69**	**2.826.008,72**

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a corto plazo al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, clasificados por categorías son:

	Pasivos Financieros a Corto Plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados / Otros	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Pasivos financieros a coste amortizado	1.652.473,26	3.127.416,89	550.208,96	2.990.729,95
Total	**1.652.473,26**	**3.127.416,89**	**550.208,96**	**2.990.729,95**

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 de las pólizas de crédito contratadas por la Sociedad. El detalle de las mismas es el siguiente:

		Póliza		
Instrumento	**Entidad financiera**	**Límite**	**Dispuesto a 31.12.2025**	**Disponible**
Póliza de crédito	Banca Pueyo	1.000.000,00	547,14	999.452,86
Póliza de crédito	Banca Pueyo	500.000,00	2.369,16	497.630,84
Póliza de crédito	Bankinter	500.000,00	577,74	499.422,26
TOTAL		**2.000.000,00**	**3.494,04**	**1.996.505,96**

		Póliza		
Instrumento	**Entidad financiera**	**Límite**	**Dispuesto a 31.12.2024**	**Disponible**
Póliza de crédito	Banca Pueyo	1.000.000,00	932.612,08	67.387,92
Póliza de crédito	Banca Pueyo	500.000,00	435.125,18	64.874,82
Póliza de crédito	Banca Pueyo	6.000.000,00	4.907.443,59	1.092.556,41
Póliza de crédito	Bankinter	500.000,00	484.100,91	15.899,09
TOTAL		**8.000.000,00**	**6.759.281,76**	**1.240.718,24**

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

El detalle de los préstamos a coste amortizado registrados por la Sociedad y sus principales características son las que se indican a continuación:

Capital del préstamo	Tipo	Fecha de concesión	Fecha de vencimiento	Tipo de interés	Pendiente a 31/12/2025	Pendiente a 31/12/2024
1.675.110,00	HIPOTECARIO	22/03/2021	22/03/2041	1,04%	247.366,61	928.378,04
6.500.000,00	HIPOTECARIO	08/07/2016	08/03/2028	1,80%	5.233.544,10	5.456.507,90
2.500.000,00	HIPOTECARIO	26/01/2020	26/01/2038	2,25%	0,00	2.108.633,62
6.600.000,00	HIPOTECARIO	28/11/2019	28/11/2034	2,00%	4.818.000,00	5.120.500,00
800.000,00	ICO	04/06/2020	04/06/2025	1,77%	0,00	91.015,19
400.000,00	ICO	30/04/2020	03/04/2025	1,51%	0,00	45.338,18
3.500.000,00	HIPOTECARIO	26/02/2020	26/02/2038	1,80%	0,00	3.051.934,88
4.350.000,00	HIPOTECARIO	27/10/2020	27/10/2039	2,25%	3.998.378,68	4.126.845,12
2.700.000,00	HIPOTECARIO	23/12/2020	23/12/2035	2,25%	2.491.900,67	2.560.113,87
7.050.000,00	HIPOTECARIO	03/05/2023	03/04/2035	e12m + 1,65%	5.756.686,47	4.362.672,21
700.000,00	OTROS	04/05/2023	04/05/2033	e12m + 1,6%	622.222,22	700.000,00
140.000,00	IMPUESTOS	20/10/2023	20/01/2024	0,00%	0,00	31.666,66
161.700,00	HIPOTECARIO	06/05/2024	06/05/2049	e12m + 1,5%	0,00	159.629,99
11.000.000	HIPOTECARIO	07/04/2025	27/10/2045	3,96%	10.084.431,83	0,00
48.076.810,00					**33.252.530,58**	**28.743.235,66**

Dentro de "Otros pasivos financieros" a largo plazo se incluyen fianzas recibidas con vencimiento en el largo plazo por un importe de 1.089.276,01 euros (996.420,32 euros al cierre del ejercicio 2024).

- **Detalle de los vencimientos para los próximos ejercicios:**

El detalle por vencimientos a 31 de diciembre de 2025 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	1.652.473,26	1.756.603,02	1.965.142,56	2.058.608,10	2.162.970,73	23.589.441,95	33.185.239,62
Otros pasivos financieros	0,00	1.089.276,01	0,00	0,00	0,00	0,00	1.089.276,01
Deudas con empresas del grupo y asociadas	521.592,03	69.899,85	73.351,51	76.973,61	80.774,56	1.449.415,14	2.272.006,71
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	28.337,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.337,40
Anticipos de clientes	279,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	279,53
Total	**2.202.682,22**	**2.915.778,89**	**2.038.494,07**	**2.135.581,71**	**2.243.745,29**	**25.038.857,09**	**36.575.139,27**

El detalle por vencimientos de los pasivos financieros en el ejercicio 2024 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	3.127.416,89	6.962.896,89	1.814.590,53	1.971.906,96	2.051.378,51	19.503.542,64	35.431.732,43
Otros pasivos financieros	(0,01)	996.420,32	0,00	0,00	0,00	0,00	996.420,31
Deudas con empresas del grupo y asociadas	861.783,02	68.235,42	71.604,89	73.351,51	1.243.718,64	372.677,94	2.691.371,42
Proveedores	(127,05)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(127,05)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.077.375,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.077.375,05
Anticipo de clientes	51.698,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.698,93
Total	**6.118.146,83**	**8.027.552,63**	**1.886.195,42**	**2.045.258,47**	**3.295.097,15**	**19.876.220,58**	**41.248.471,09**

- **Impago e incumplimiento de las condiciones contractuales**

Durante el ejercicio 2025 no se han producido impagos del principal o intereses de préstamos. Tampoco se produjeron durante el ejercicio 2024.

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

8.3 Permutas Financieras

Con fecha 4 de diciembre de 2014 la Sociedad firmó con el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (BBVA) un contrato de permuta financiera de tipo de interés (SWAP) con vencimiento 31 de mayo de 2027, con motivo de la constitución de un préstamo hipotecario por un importe nominal de 1.966.929,59 euros para la adquisición de un solar. Con fecha 3 de diciembre de 2015 el préstamo hipotecario fue cancelado pero el Contrato siguió en vigor.

En virtud del Contrato suscrito, la entidad financiera se compromete a abonar periódicamente a la Sociedad el importe resultante de aplicar sobre el importe nominal el Tipo Variable Fijado, que asciende a Euribor más un diferencial de 0,180%. Como contraprestación la Sociedad se compromete a abonar periódicamente a BBVA el importe resultante de aplicar al importe nominal el Tipo Fijo, que asciende a 1,25%.

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad abonó a la entidad financiera un importe de 3.692,41 euros y durante el ejercicio 2024 el importe ascendió a 12.859,66 euros reflejado como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Asimismo, con fecha 31 de diciembre de 2025 se encuentra reconocido un activo financiero por importe de 31.093,99 euros, mismo importe que en el ejercicio 2024.

8.4 Fondos propios

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el capital social asciende a 7.497.353,00 euros representado por 7.497.353,00 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. Dichas acciones son nominativas.

Con fecha 20 de mayo de 2019 se celebró una Junta General Extraordinaria de Accionistas, a través de la cual se decidieron tres aumentos de capital:

- Aumento de capital por compensación de créditos con accionistas por importe nominal de 696.675,00 euros. Se emiten 696.675 nuevas acciones por su valor nominal de 1,00 euros cada una, más una prima de emisión de 5,00 euros por acción, lo que hace un total entre nominal y prima de 4.180.050,00 euros.

- Aumento de capital mediante aportaciones no dinerarias (por aportación de inmuebles) por importe nominal de 1.666.759,00 euros. Se emiten 1.666.750 nuevas acciones por su valor nominal de 1,00 euros cada una, más una prima de emisión de 5,00 euros por acción, lo que hace un total entre nominal y prima de 10.000.554,00 euros. Los bienes inmuebles aportados en la ampliación de capital han sido descritos en la Nota 6.

- Aumento de capital mediante aportaciones dinerarias por importe máximo de 91.231,00 euros. Se emiten 91.231 nuevas acciones por su valor nominal de 1,00 euros cada una, más una prima de emisión de 5,00 euros por acción, lo que hace un total entre nominal y prima de 547.386,00 euros. Finalizado el período de suscripción preferente con fecha 22 de agosto de 2019 y, por tanto, finalizada la ampliación de capital, se han suscrito 17.560 acciones, lo que supone un importe efectivo de 105.360 euros, correspondiente a un importe nominal de 17.560 euros, y una prima de emisión de 87.800,00 euros.

Las citadas ampliaciones de capital no suponen una oferta pública de suscripción de valores por ir dirigidas a menos de 150 personas físicas o jurídicas de un Estado miembro, sin incluir los inversores cualificados.

Los accionistas que poseen un porcentaje igual o superior al 10% del capital social al cierre del ejercicio son los siguientes:

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

Accionista	% Participación directa	% Participación indirecta	% Participación total
Álvaro Rubio Garzón	40,63%	14,91%	55,54%
Francisco Escudero López	25,75%	2,56%	28,31%
Agencia Saf de Inversiones y Gestion, S.L	11,67%	0,00%	11,67%

La sociedad tiene las siguientes reservas:

	31/12/2025	31/12/2024
Legal y estatutarias:		
- Reserva legal	611.019,81	481.975,35
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	(267.780,38)	(271.200,87)
TOTAL	**343.239,43**	**210.774,48**

La disponibilidad de estas reservas es la siguiente:

a) Reserva legal: de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social no es distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Según lo establecido en la ley 11/2009, modificada por ley 16/2012, esta reserva no podrá ser superior al 20% del capital social al haber optado la Sociedad por el Régimen fiscal especial de SOCIMI.

b) Reservas voluntarias: no existe ninguna restricción para la disposición de esta reserva.

c) Acciones propias: al cierre del ejercicio la Sociedad posee 206.203 acciones propias que suponen un 2,75% del total de las acciones (210.751 acciones propias que suponían un 2,81% al cierre del ejercicio anterior) registradas por un total de 1.016.553,48 euros al 31 de diciembre de 2025 (1.041.484,01 euros al 31 de diciembre de 2024).

El movimiento de las acciones propias en el ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente:

	A 31 de diciembre de 2025		A 31 de diciembre de 2024	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del periodo	210.751,0	1.041.484,01	428.405	2.217.696,54
Aumentos/compras	0,0	0,00	2	13,83
Disminuciones	-4.548,0	-24.930,53	-217.656	(1.176.226,36)
Al cierre del ejercicio	**206.203,0**	**1.016.553,48**	**210.751**	**1.041.484,01**

La Sociedad ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de Capital que establece, en relación a las acciones cotizadas en un mercado secundario oficial, que el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posean la Sociedad matriz y sus sociedades filiales, no debe exceder del 10% del capital.

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

d) Dividendo: Durante el ejercicio 2025 se ha repartido un dividendo en efectivo, con cargo al resultado del ejercicio anterior por importe de 1.161.400,16 euros, conforme a lo aprobado por la Junta General en su reunión de 30 de junio de 2025. Durante el ejercicio 2024 se repartió un dividendo, mediante la entrega de acciones de autocartera y el reparto de dividendo en efectivo, con cargo a resultado del ejercicio 2023 por importe de 967.606,52 euros, conforme a lo aprobado por la Junta General en su reunión de 28 de junio de 2024.

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 2025 la Sociedad ha mantenido con entidades financieras varios contratos de financiación a largo plazo a un interés variable de mercado con garantía hipotecaria, aunque la tendencia es el traspaso de los tipos de interés de variables a fijos (ver Nota 6). Al 31 de diciembre de 2025 el importe dispuesto asciende a 33.252.530,58 euros (28.743.235,66 euros al cierre del ejercicio anterior).

La Sociedad analiza la exposición al riesgo de tipo de interés de manera dinámica. Se simulan varios escenarios teniendo en cuenta las alternativas de financiación y de cobertura. Basándose en estos escenarios, la Sociedad calcula el impacto en el resultado para un cambio determinado en el tipo de interés (los escenarios se usan sólo para pasivos que representen las posiciones más significativas sujetas a tipo de interés).

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente, por los clientes por ventas y prestaciones de servicios, así como por los deudores varios.

El control del riesgo de la Sociedad establece la calidad crediticia que debe poseer el cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores. La Sociedad considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados el fallido de las cuentas por cobrar.

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

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.

En el caso de las cuentas por cobrar por créditos con partes vinculadas, se ha realizado un test de deterioro de los mismos sin detectarse riesgo de incobrabilidad.

La Sociedad mantiene su efectivo y otros activos líquidos equivalentes en entidades con la mejor calidad crediticia.

Riesgo de liquidez

La previsión de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte de la Dirección. Ésta hace un seguimiento de las necesidades de liquidez de la Sociedad con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas al tiempo que mantiene suficiente disponibilidad de liquidez en todo momento para que la Sociedad no incumpla sus obligaciones financieras.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso que la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMI.

NOTA 9. SITUACIÓN FISCAL

Con fecha 15 de junio de 2016, la Sociedad solicitó a la Agencia tributaria la incorporación en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la ley 16/2012 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, para el ejercicio 2016 y siguientes.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen. A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad ya cumplía con todos los requisitos para acogerse al régimen fiscal especial.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

Adicionalmente, a lo largo del ejercicio 2019 y como consecuencia de las aportaciones no dinerarias de terrenos que no están aún listos para alquiler y que se adquieren para promoción inmobiliaria, la Sociedad pasó a formar parte del Subsegmento de "SOCIMI en desarrollo", lo que indica al Mercado que más del 30% de los inmuebles que la Sociedad computa dentro del ámbito de régimen de SOCIMI, se encuentran aún en fase de desarrollo y por lo tanto la obtención de ingresos por parte de los mismos va a demorarse en el tiempo.

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre sociedades es la siguiente:

	31/12/2025		31/12/2024	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio (*)	**7.605.869,92**		**1.290.444,62**	
	Aumentos	**Disminuciones**	**Aumentos**	**Disminuciones**
Impuesto de Sociedades	206.642,02	0,00	53.874,27	0,00
Diferencias permanentes	140.185,17	0,00	0,00	0,00
Total	**346.827,19**	**0,00**	**53.874,27**	**0,00**
Base imponible (resultado fiscal)	**7.952.697,11**		**1.344.318,89**	
Base imponible régimen SOCIMI	7.126.129,01		1.128.821,80	
Base imponible régimen GENERAL	826.568,10		215.497,09	
Gasto por impuesto de sociedades	206.642,03		53.874,27	

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el período de prescripción de cuatro años.

Otros créditos y débitos con Administraciones Públicas

La composición de los saldos con Administraciones Públicas es, al cierre de cada ejercicio, la siguiente:

Saldos con Administraciones públicas	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	0,00	5.893,96
Total saldos deudores	**0,00**	**5.893,96**
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto de Sociedades	(144.823,90)	0,00
Hacienda Pública, acreedora por IVA	(119.951,28)	(229.403,53)
Hacienda Pública acreedora por retenc. practicadas	(97.120,59)	(151.908,63)
Organismos seguridad social acreedores	(5.289,81)	(6.068,47)
Total saldos acreedores	**(367.185,58)**	**(387.380,63)**

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

La Sociedad reconoció una provisión por posibles diferencias en las liquidaciones del IVA de los ejercicios 2019 a 2024, como consecuencia de la inspección que se realizó por parte de la Agencia Tributara 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 provisionó en 2024 y que continúa provisionado al cierre de 2025 asciende a 288.644,53 euros.

Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), modificado por Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por ley 11/2021 de 9 de julio, incluimos en este apartado la siguiente información:

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley (hasta el 31de diciembre de 2015).

Al cierre del ejercicio 2015 las reservas ascendían a 7.197.225,92 euros (601,20 euros de reserva legal y 7.196.624,72 euros de reservas voluntarias).

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del diecinueve por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Al cierre del ejercicio 2016 las reservas ascendían a 5.642.540,69 euros (601,20 euros de reserva legal y 5.641.939,49 euros de reservas voluntarias).

En el ejercicio 2016 las reservas voluntarias corresponden a los siguientes conceptos:

Detalle de reservas voluntarias a 31/12/2016	**Importe**
Pérdida por deterioro de Inversiones Financieras a LP	417.998,00
Ajustes en amortización de ejercicios anteriores	86.145,97
Deterioro de acciones de ejercicios anteriores	55.549,68
Cancelación de saldos deudores	1.000.143,31
Distribución del resultado del ejercicio 2015	(5.151,73)
Saldo inicial proveniente del ejercicio anterior	(7.196.624,72)
Total reservas voluntarias a 31/12/2016	**(5.641.939,49)**

Al cierre del ejercicio 2017 las reservas ascendían a 1.729.717,44 euros (651.641,00 euros de prima de emisión, 601,20 euros de reserva legal y 1.077.475,24 euros de reservas voluntarias).

En el ejercicio 2017 las reservas voluntarias corresponden a los siguientes conceptos:

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

Detalle de reservas voluntarias a 31/12/2017	Importe
Ampliación de capital con cargo a reservas voluntarias	4.456.118,00
Reducción por combinación de negocios	107.831,01
Ajuste en fianzas	515,24
Saldo inicial proveniente del ejercicio anterior	(5.641.939,49)
Total reservas voluntarias a 31/12/2017	**(1.077.475,24)**

La prima de emisión surgió como resultado del acuerdo de ampliación de capital social en 116.359,00 euros, la emisión de 116.359 participaciones de 1,00 euro de valor nominal y una prima de emisión de 5,60 euros cada una, en Junta General de Accionistas de fecha 28 de diciembre de 2017.

Como consecuencia de la fusión por absorción del 100% de la sociedad 1977JS, S.L., con fecha 28 de Julio de 2017 surgió una reserva negativa de fusión que se ha registrado como menor importe de reservas voluntarias.

Al cierre del ejercicio 2018 las reservas ascendían a 682.255,73 euros (651.641,00 euros de prima de emisión y 30.614,73 euros de reserva legal). La totalidad de las reservas voluntarias y reservas de fusión se han compensado con las pérdidas de ejercicios anteriores.

En el ejercicio 2018 las reservas voluntarias corresponden a los siguientes conceptos:

Detalle de reservas voluntarias a 31/12/2018	Importe
Traspaso de resultados	3.009,19
Saldo inicial proveniente del ejercicio anterior	0,00
Total reservas voluntarias a 31/12/2018	**3.009,19**

Al Al cierre del ejercicio 2019 las reservas ascendían a 12.651.386,50euros (12.556.611,00 euros de prima de emisión y 94.775,50 euros de reserva legal). No existen otras reservas voluntarias. El aumento de la prima de emisión ha surgido como resultado de las diversas ampliaciones de capital realizadas en el ejercicio 2019 y descritas en la Nota 8.4 anterior.

Al cierre del ejercicio 2020 las reservas ascendían a 12.687.668,07 euros (12.556.611,00 euros de prima de emisión y 131.057,07 euros de reserva legal). No existen otras reservas voluntarias.

Al cierre del ejercicio 2021 las reservas ascendían a 12.738.528,48 euros (12.556.611,00 euros de prima de emisión y 181.917,48 euros de reserva legal). No existen otras reservas voluntarias.

Al cierre del ejercicio 2022 las reservas ascendieron a 12.780.316,13 euros (12.556.611,00 euros de prima de emisión y 223.705,13 euros de reserva legal).

Al cierre del ejercicio 2023 las reservas ascendieron a 12.887.827,97 euros (12.556.611,00 euros de prima de emisión y 331.216,97 euros de reserva legal).

Al cierre del ejercicio 2024 las reservas ascendieron a 13.038.586,35 euros (12.556.611,00 euros de prima de emisión y 481.975,35 euros de reserva legal).

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

Al cierre del ejercicio 2025 las reservas ascendieron a 13.167 630,80 euros (12.556.611,00 euros de prima de emisión y 611.019,81 euros de reserva legal).

El RD 11/2021 de 9 de julio establece una modificación en la tributación de las SOCIMIs especificando que: "La entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión. El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo"

La Sociedad ha estimado que, de aprobarse en Junta general el reparto previsto en las presentes cuentas anuales, el importe de las rentas que no estarían siendo objeto de reparto de beneficios ni de reinversión ascendería a 55.783,18 euros, por lo que debería ingresarse como cuota especial del Impuesto de sobre sociedades el 15% de este importe. Esta cantidad no ha sido provisionada en el presente ejercicio por considerarse que no se ha producido aún el devengo del gasto según lo establecido en la propia norma.

Al 31/12/2025 no se han distribuido dividendos procedentes de beneficios que hayan tributado al tipo del 15%.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del diecinueve por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

El ejercicio 2016 se cerró con pérdidas por lo que no hubo distribución de dividendos. En el ejercicio 2017 se obtuvo un beneficio de 300.135,26 euros, de los cuales se distribuyó el 80% como dividendos, es decir, 240.108,20 euros. En el ejercicio 2018 se obtuvo un beneficio de 635.607,71 euros, de los cuales se distribuyó el 80% como dividendos, es decir, 508.486,17 euros. En el ejercicio 2019 se obtuvo un beneficio de 368.815,69 euros, de los cuales se distribuyó el 85,18% como dividendos, es decir, 314.153,47 euros, la totalidad del resultado una vez dotada la reserva legal y compensados los resultados negativos de ejercicios anteriores. En el ejercicio 2021 se obtuvo un beneficio de 417.876,52 euros, de los cuales se distribuyó el 90% como dividendos, es decir, 376.088,87 euros, la totalidad del resultado una vez dotada la reserva legal acordada en el ejercicio. En el ejercicio 2022 se obtuvo un beneficio de 1.075.118,36 euros, de los cuales se ha propuso distribuir el 90% como dividendos, es decir, 967.606,52 euros, la totalidad del resultado una vez dotada la reserva legal acordada en el ejercicio. En el ejercicio 2023 se obtuvo un beneficio de 1.507.583,83 euros, de los cuales se propuso distribuir el 90% como dividendos, es decir, 1.356.825,45 euros, la totalidad del resultado una vez dotada la reserva legal acordada en el ejercicio. En el ejercicio 2024 se obtuvo un beneficio de 1.290.444,62 euros, de los cuales se propuso distribuir el 90% como dividendos, es decir, 1.161.400,16 euros, la totalidad del resultado una vez dotada la reserva legal acordada en el ejercicio. En el ejercicio 2025 se ha obtenido un beneficio de 7.605.869,92 euros, de los cuales se propone distribuir el 50% de las rentas procedentes de las ventas de los inmuebles del ejercicio que se entienden obtenidas bajo el régimen de SOCIMI (el otro 50% se va a reinvertir) y distribuir el 90% del resto de las rentas del régimen de SOCIMI, lo que implica una distribución de 3.786.197,21 euros como dividendos.

d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del diecinueve por ciento o al tipo general.

No ha habido distribución de dividendos con cargo a reservas en los ejercicios 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 y 2025.

e) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley.

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

Los inmuebles destinados al arrendamiento son los que se incluyen dentro del epígrafe de Inversiones Inmobiliarias del balance adjunto. Ver fechas de adquisición dentro del apartado f) de la presente nota de la memoria.

f) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Más del 80% del valor del activo de la sociedad, concretamente el 82,62% está invertido en bienes inmuebles destinados al arrendamiento.

El detalle de los inmuebles registrados en Inversiones inmobiliarias que forman parte de dicho cómputo es el siguiente:

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

DESCRIPCION	FECHA ADQUISICIÓN	VALOR CONTABLE	AMORT ACUM	DETERIORO	VNC	ESTADO
CL. Villaverde, nº 2, local 2. Leganes	18/07/2015	588.815,00	102.108,37	0,00	486.706,63	LOCAL Y GARAJE ALQUILADOS
5 locales y 28 plazas coche en Cl. Charco 9 y Cl. Dor Domitila Arce Barro 4 en Leganes	28/12/2017	1.954.736,24	181.210,61	0,00	1.773.525,63	LOCALES Y PLAZAS GARAJE. ALQUILADOS
5 apartamentos en Cl. Charco 9 y Cl. Dor Domitila Arce Barro 4 en Leganes	22/03/2011	488.378,67	104.011,31	0,00	384.367,36	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO.
Edificio de 49 aptos. y locales en Avda. JCI 88. Leganés	01/07/2013	3.602.067,69	895.646,10	0,00	2.706.421,59	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO
Edificio de 16 aptos. y locales en Avda. JCI 86. Leganes	01/12/2014	1.711.312,98	246.030,78	0,00	1.465.282,20	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO
Edificio de 48 aptos. y locales en Pz Fuente Honda 9-10. Leganes	08/07/2016	10.607.102,29	708.169,27	0,00	9.898.933,02	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO
Parcela TC2 en el Plan Parcial 4 de Leganés	03/10/2018	16.911.947,57	10.855,31	0,00	16.901.092,26	APARTAHOTEL EN CONSTRUCCIÓN.
Parcela VP-7.1 en el Plan Parcial 4 de Leganés	20/05/2019	11.444.657,05	478.959,90	0,00	10.965.697,15	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO
Solar en c/ Estacion 2 de Móstoles	27/10/2020	5.449.040,85	213.758,65	0,00	5.235.282,20	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO
Solar en c/ Guante 2-4 de Leganés	23/12/2020	3.482.779,00	151.933,32	0,00	3.330.845,68	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS. ALQUILADO
		56.240.837,34	**3.092.683,62**	**0,00**	**53.148.153,72**	

Los inmuebles registrados dentro de inversiones inmobiliarias que se han excluido de dicho cómputo han sido los siguientes:

DESCRIPCION	FECHA ADQUISICIÓN	VALOR CONTABLE	AMORT ACUM	DETERIORO	VNC	ESTADO
LEGANES - Los Llanos *(m2 adscritos al PP4)*	28/10/2004	55.882,32	-	-	55.882,32	SUELO. NO INICIADO. AP67 tiene un 5,8164%
LEGANES PP2 C/Jordi Tarres, 32	06/06/2012	31.268,26	-	-	31.268,26	SUELO. NO INICIADO.
80% PASEO LOS LAGOS 2	04/07/2023	1.536.434,25	30.901	-	1.505.532,97	VIVIENDA UNIFAMILIAR. Adjudicación en pago de deuda del 80% de participación de este solar
		1.623.584,83	**30.901,28**	**0,00**	**1.592.683,55**	

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

g) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No existen.

NOTA 10. INGRESOS Y GASTOS

El importe neto de la cifra de negocios a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 se correspondes con los ingresos por arrendamientos. El detalle de los principales ingresos por arrendamientos se muestra a continuación:

Ingresos por arrendamiento

Inmueble	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Juan Carlos 1, 88 y 86	1.056.385,59	1.001.702,53
Charco, 9	206.149,16	262.366,87
Juan Muñoz, 35 y Ordoñez, 26	245.675,70	496.387,20
Villaverde 2	78.398,64	78.398,64
Fuente Honda 88	996.103,72	978.478,65
Juan Muñoz 48	140.248,85	286.604,98
Tenis 2	745.662,44	690.211,35
Móstoles	431.123,89	418.998,85
Guante	272.836,12	264.270,87
C/Futbol Sala 4	110.000,00	70.266,66
Otros ingresos		36,75
Total	**4.282.584,11**	**4.547.723,35**

El desglose de las cargas sociales contabilizadas como gasto durante el período terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Saldo a 31/12/25	Saldo a 31/12/24
Seguridad Social a cargo de la empresa	34.815,44	49.859,86
Otros gastos sociales	1.715,46	1.113,24
Total cargas sociales	**36.530,90**	**50.973,10**

Porcentaje de rentas proveniente de su objeto social

El resultado del ejercicio antes de impuestos ha ascendido a 7.812.511,94 euros, del cual 7.345.495,61 euros corresponden al beneficio por la venta de inmuebles, siendo el resultado neto de la venta de inmuebles afectos al régimen especial de SOCIMIs de 6.945.325,94 euros. El resto de las rentas netas provienen, en su mayoría, de su objeto social principal. En concreto, sin tener en cuenta los resultados netos por las ventas de inmuebles afectos que se han producido, el 88,1% de las rentas netas provienen de su actividad principal.

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

NOTA 11. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Provisiones a corto plazo

Dentro de las provisiones a corto plazo del balance la Sociedad ha reconocido una provisión por posibles diferencias en las liquidaciones del IVA de los ejercicios 2019 a 2022, como consecuencia de la inspección que se realizó por parte de la Agencia Tributara 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 288.644,53 euros.

NOTA 12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A efectos de la presentación de las cuentas anuales una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas o un conjunto que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, análoga en el artículo 42 del Código de Comercio.

A efectos de presentación de la información relativa a esta nota, se ha considerado los siguientes tipos de partes vinculadas:

- *Sociedades participadas:* aquellas que son dependientes de AP67 SOCIMI, S.A.
- *Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única:* aquellas sociedades en las que los accionistas de AP67 SOCIMI, S.A. ejerzan influencia significativa.
- *Otras partes vinculadas:* a los familiares próximos de los accionistas de la Sociedad u otras sociedades accionistas de la Sociedad que no ejercen influencia significativa.

12.1 Saldos y Transacciones con partes vinculadas

El detalle de los saldos y transacciones efectuadas con partes vinculadas del ejercicio 2025 y 2024 son las siguientes:

	SALDOS			
	31.12.2025		**31.12.2024**	
	Deudores	***Acreedores***	***Deudores***	***Acreedores***
Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única				
Créditos	4.252.816,82	-	2.967.368,24	-
Deterioro de créditos	(706.864,92)	-	(706.864,92)	-
Préstamos	-	456.695,37	-	447.302,85
Proveedores de inmovilizado	-	1.451.605,44	-	1.520.362,67
Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa				
Préstamos	-	352.740,90	-	712.740,90
Otras partes vinculadas				
Créditos	-	-	10,00	-
Préstamos	-	10.965,00	-	10.965,00
	3.545.951,90	**2.272.006,71**	**2.260.513,32**	**2.691.371,42**

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

	TRANSACCIONES			
	31.12.2025		31.12.2024	
	Ingresos	*Gastos*	*Ingresos*	*Gastos*
Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única				
Gastos por intereses	-	60.399,28	-	68.643,35
Ingresos por intereses	42.513,46	-	65.357,06	-
Servicios prestados	78.398,64	-	78.398,64	-
	120.912,10	**60.399,28**	**143.755,70**	**68.643,35**

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 1.451.605,44 euros (1.520.362,67 euros al 31 de diciembre de 2024), correspondiente al importe pendiente de pago de una hipoteca del inmueble comprado a esta sociedad aún no subrogada.

- Un préstamo participativo con LEFOR 2004, S.L. por importe de 456.695,37 euros, incluidos intereses pendientes de pago, 447.302,85 al 31 de diciembre de 2024, procedente de la fusión por absorción de 1977JS, S.L y cuyo origen es un crédito participativo firmado entre Lefor 2004, S.L. y 1977JS, S.L. que devenga un interés anual del Euribor + 2% y se prorroga automáticamente de forma anual.

- Un préstamo con la Sociedad Vinculada BENTOTA INVESTMENST S.A., accionista de la Sociedad, por importe de 10.965 euros a 31 de diciembre de 2025, mismo importe que al 31 de diciembre de 2024, con vencimiento inicial el 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 los cuales ascienden a 16.740,90 euros, cuyo importe no ha variado respecto al cierre del ejercicio 2024. El vencimiento inicial era el 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), y actualmente únicamente quedan pendientes de pago los intereses devengados.

- A cierre del ejercicio 2024 se encontraban pendientes de pago dos préstamos de cada uno de los socios cuyo importe total ascendía a 696.000 euros, con vencimiento anual, de los cuales en el ejercicio 2025 se han devuelto 360.000€.

Los saldos de cuentas a cobrar a largo y corto plazo corresponden principalmente a varios créditos con las siguientes características:

- Se concedió un préstamo participativo a Desarrollos Urbanísticos Legasala S.L. por un importe inicial de 1.743.000 euros. Al cierre del ejercicio 2022 la deuda pendiente de pago ascendió a 1.295.107,92 euros, ante la dificultad de cobro por parte de la Sociedad de dicho préstamo se determinó provisionar en su totalidad el préstamo concedido, ya que parte ya se encontraba deteriorada en ejercicios anteriores, esto supuso el registro de un deterioro de 769.500 euros. A 31 de diciembre de 2023 la deuda pendiente se redujo como consecuencia de que este préstamo se compensó con un crédito cedido por Desarrollos Urbanísticos Legasala S.L. por importe de 588.243 euros, por tanto, el importe pendiente a cierre del ejercicio 2023 ascendió a 706.864,92 euros.

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

A cierre del ejercicio 2024 la deuda pendiente de cobro con Desarrollos Urbanísticos Legasala S.L. ascendió a 706.864,92 euros, mismo importe que en el ejercicio anterior, la cual como ya hemos comentado se encontraba totalmente deteriorada. En el ejercicio 2025 no se ha recibido ningún cobro por lo que se mantiene el mismo importe pendiente también deteriorado.

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.

- Al 31 de diciembre de 2024 Akydeko tenía pendiente de pago un importe de 1.200.800,50 euros, correspondiente a capital e intereses devengados y no pagados de una línea de crédito firmada en noviembre de 2022, con renovaciones automáticas, que genera unos intereses de Euribor más 2% anual. Al 31 de diciembre de 2025 el importe pendiente de cobro asciende a 1.518.363,05 euros.

- La Sociedad convirtió en préstamo participativo un crédito concedido en el ejercicio 2021 a la sociedad Desarrollos Inmobiliarios Humanes S.L., que tenía a 31 de diciembre del 2021 un saldo pendiente de cobro de 966.000 euros. El préstamo se concedió para la financiación de su actividad. Durante los ejercicios 2022 y 2023 se dispuso de nuevos préstamos por importe de 402.000 euros y 64.000 euros respectivamente, quedando a cierre del ejercicio anterior un total de 1.432.000 euros pendientes de cobro con esta sociedad vinculada. En el ejercicio 2024 se concedieron nuevos préstamos que ascendieron a un importe total de 11.000 euros y se recibió un cobro parcial de 500.000 euros, por lo que la deuda pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2024 ascendió a 943.000 euros, junto con unos intereses adicionales de 73.001,78 euros. En el ejercicio 2025 la sociedad ha cobrado la totalidad de la deuda pendiente a cierre del ejercicio 2024 así, como los intereses devengados.

- En el ejercicio 2025 la Sociedad ha concedido 2 créditos por importes de 2.160.000 euros y 1.937.000 euros a las sociedades vinculadas Totem Solares S.L. y Usulutan Investments S.L., respectivamente. Ambos créditos devengan un tipo anual del 2,5%, y su vencimiento es inferior al año. A cierre de 2025 el crédito de Totem Solares, S.L. ha sido reembolsado en su totalidad quedando pendientes únicamente los intereses devengados que ascienden a 19.134,24 euros, mientras que respecto al crédito con Usulutan Investments, S.L. no se ha cobrado ninguna cantidad y los intereses devengados han ascendido a 26.151,07 euros.

12.2 Avales

Tanto al 31 de diciembre de 2025 como a 31 de diciembre de 2024 no existen avales prestados como garantía a partes vinculadas.

12.3 Consejo de Administración y personal de alta dirección

A 31 de diciembre de 2025 los miembros del Consejo de Administración han percibido remuneraciones por el desempeño de sus funciones que ascienden a 406.000 euros. En el ejercicio 2024 las remuneraciones percibidas ascendieron a 420.000 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

12.4 Situaciones de conflicto de intereses

Los administradores o las personas vinculadas a ellos no han informado de ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con la Sociedad, tal y como establece el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital.

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

NOTA 13. OTRA INFORMACIÓN

13.1 Información sobre el personal

Al cierre del ejercicio 2024 la Sociedad contaba con siete personas empleadas, cinco mujeres y dos hombres. A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene contratados a nueve empleados, cuatro mujeres y cinco hombres.

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no ha tenido contratada ninguna persona con discapacidad mayor o igual al 33%.

13.2 Otra Información

Los honorarios percibidos por los auditores de cuentas y de las sociedades pertenecientes al mismo grupo de sociedades a la que perteneciese el auditor, o sociedad con la que el auditor esté vinculado por propiedad común, gestión o control, ascendieron a 16.500 euros en el año 2025 por auditoría de cuentas y a 19.650 euros en el año 2024 (14.585 euros por auditoría de cuentas anuales y 5.065 euros por la revisión de estados financieros intermedios).

NOTA 14. Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero

14.1 Información sobre medio ambiente

Durante el ejercicio 2025 se ha recibido una subvención para la rehabilitación de la fachada del edificio en la calle Guante cuyos requisitos son la minimización de residuos, la eliminación de amianto si se encuentra y la mejora de la eficiencia energética.

14.2 Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero

Durante el ejercicio, no se ha producido ningún movimiento en partida alguna relacionada con derechos de emisión de gases de efecto invernadero, así como asignación de los mismos.

NOTA 15. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

Tal y como la Resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la información relativa al periodo medio de pago a proveedores, siguiendo lo establecido en la Disposición Final Segunda de la Ley 31/2014, en la que se modifica la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad de las operaciones comerciales, es la siguiente:

	2025	**2024**
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	86	38,4
Ratio de operaciones pagadas	86	36,8
Ratio de operaciones pendientes de pago	64	43,3
	Importe (euros)	**Importe (euros)**
Total pagos realizados	8.634.697,13	3.596.218,67
Total pagos pendientes	22.899,33	1.132.629,74

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

Con fecha 29 de septiembre de 2022 se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado la nueva Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas. Esta nueva norma establece nuevos requerimientos de transparencia vinculados al aplazamiento de los pagos a proveedores, imponiendo a las sociedades mercantiles cotizadas y a las no cotizadas que no presenten cuentas anuales abreviadas, un requisito adicional consistente en el desglose en la memoria de las cuentas anuales de nueva información. En concreto, se requiere indicar el volumen monetario y el número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad, y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores.

La información correspondiente al volumen monetario y el número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad, para los ejercicios 2025 y 2024 es la siguiente:

	2025	**2024**
Volumen monetario pagados	3.008.028,04	2.136.968,38
% sobre total de pago a proveedores	35	59
Número de facturas pagadas	1.108	1.128
% sobre total de facturas pagadas a	95	86

Conforme la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” del pasivo corriente del balance de situación.

Se entiende por “Periodo medio de pago a proveedores” el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

NOTA 16. HECHOS POSTERIORES

Los hechos posteriores más relevantes son los siguientes:

- Con fecha de 20 de febrero de 2026 se entrega una aportación a la empresa LEGANEW para la compra de un activo en Sevilla. Se produce un primer pago por el porcentaje de las participaciones que la sociedad posee de LEGANEW REAL ESTATE SL de 250.000 euros

- Aumento crédito a la empresa vinculada USULUTAM de la que AP67 posee el 100% del accionariado, para hacer frente a los pagos de las obras que van a construir en Sevilla. Importe de 160.000 euros.

No se han identificado hechos posteriores que hayan requerido de un ajuste en las cifras de 31 de diciembre de 2025 que no hayan sido realizadas ni existen hechos posteriores que, siendo significativos, no hayan sido adecuadamente informados en la memoria.

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

AP67 SOCIMI, S.A.

Informe de gestión del Ejercicio Anual terminado el 31 de diciembre de 2025

1. Situación de la Sociedad y evolución del negocio

La Sociedad, se constituyó el 25 de abril de 2001 con la denominación de Akydeko Plus, S.L. Con fecha 20 de julio de 2017, la Sociedad cambió su denominación por AP67 SOCIMI, S.A. con el objeto de reflejar la condición de Socimi de la Sociedad y poder cumplir con los requisitos para cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil.

AP67 SOCIMI, S.A. es una Sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Su domicilio social se encuentra en la Avenida de Burgos 21, 11ª planta, y su domicilio fiscal se encuentra en Calle Villaverde, 2 de Leganés. Se constituyó con el objetivo de dedicarse por un lado a Estudio de Arquitectura, y por otro lado a empresa patrimonial dedicada a la compraventa de suelo, principalmente rústico por la zona sur de Madrid (Leganés y Moraleja de Enmedio).

En el año 2011 se decide empezar con el negocio del arrendamiento de inmuebles. En marzo de ese año se adquieren 19 apartamentos en la cl. Charco y cl. Vicente Aleixandre, ya construidos y en régimen de alquiler, continuando con ese mismo negocio de arrendamiento. En julio de 2011, la Sociedad compra un solar en la Avda. Juan Carlos I 88 de Leganés, donde edifica un conjunto de 49 apartamentos con garajes locales y trasteros, que en junio de 2013 comienza su comercialización en régimen de alquiler. Posteriormente, entre octubre de 2012 y agosto de 2013, se compra mediante varias escrituras de compraventa a distintos titulares, el solar sito en la Avda. Juan Carlos I 86, solar éste colindante al anterior, con la idea de unirlo y destinarlo también íntegramente al alquiler. En este solar se construyen un total de 16 apartamentos y locales comerciales, y en octubre de 2014 se comienza igualmente con el arrendamiento de dichos inmuebles.

Entre marzo y junio de 2015, la sociedad absorbida 1977JS, S.L. adquirió otro solar en Leganés, en la Cl. Juan Muñoz, nº 35 y Ordóñez nº 26 (con fachada a ambas calles). Sobre el mismo se construyó un edificio de 30 viviendas, locales comerciales, trasteros y plazas de garaje. En diciembre de 2017 se obtiene la 1ª Ocupación y se comienza con la comercialización. Este edificio, que se encontraba totalmente alquilado, se ha vendido en el presente ejercicio.

En agosto de 2019, se obtiene licencia de 1ª Ocupación del edificio de 48 viviendas, locales, trasteros y plazas de garaje situado en la Plaza Fuente Honda nº 9 y 10 de Leganés, cuyo solar fue adquirido en julio de 2016. En la actualidad, la totalidad de los locales se encuentran alquilados a distintas firmas: Carrefour, Goiko, Compañía del Trópico y Taco Bell. A día de hoy, viviendas, trasteros y plazas de garaje están prácticamente arrendados en su totalidad.

En septiembre de 2018, se adquirió un solar industrial en cl. Rey Pastor 7. Dicho solar por estrategia de la compañía se vendió rápidamente obteniendo una pequeña plusvalía, pero aumentando el capital para focalizarse en nuevos proyectos. En octubre de 2018, se adquiere una parcela comercial, la TC-2 del Plan Parcial 4 "Puerta de Fuenlabrada" de Leganés. Sobre dicho solar, la compañía está terminando de construir un Apartahotel, dejando los bajos destinados a superficie comercial. Así mismo se han construido dos sótanos de plazas de garaje y trasteros como apoyo a dicho Apartahotel en su explotación. Se espera que comience a producir rendimientos en 2026.

En julio y septiembre de 2018, se compran dos fincas que conforman un solar, sito en la cl. Juan Muñoz 40-48. Sobre este solar se obtiene Licencia en abril de 2019, para la construcción de un edificio de 20 apartamentos, locales y trasteros, teniendo Licencia de 1ª Ocupación de febrero de 2021. En 2025 el inmueble se encontraba arrendado en su totalidad y se ha vendido el edificio completo a un tercero.

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

Igualmente, el 20 de mayo de 2019, mediante ampliación de capital no dineraria, la sociedad absorbe dos solares en el Plan Parcial 4 "Puerta de Fuenlabrada". El solar de vivienda libre denominada VL2.1 para 28 viviendas, fue vendido a una cooperativa en noviembre de 2020. Así mismo, en dicha ampliación no dineraria, se adquiere una parcela de uso industrial en Móstoles, Polígono PP10 "La Fuensanta", con una superficie de 1.500 m2. Sobre ella no se han hecho movimientos urbanísticos. Seguimos en estudio sobre la posibilidad de construir una nave o bien vender el solar.

Sobre el solar para viviendas VPPL denominado VP7.1 en Cl Tenis 2, se obtuvo Licencia para 76 viviendas, plazas y trasteros, las obras finalizaron en mayo del 2022, y durante el ejercicio 2023 y 2022 se vendieron casi todas las viviendas destinadas a la venta y se alquilaron la totalidad del resto de viviendas.

De igual forma, en el ejercicio 2019 se adquiere el 20% de la sociedad Listen 2011, completando ya la posesión de la parcela sita en Rey Pastor 3 en su totalidad. Sobre la parcela de Rey Pastor 3, tenemos licencia de obra para estación de servicio y usos complementarios, con fecha julio de 2019. En marzo de 2022, se ha procedido a vender el 50% de las participaciones que AP67 tenía de Listen, a una empresa conocida, con la intención de desarrollar y posteriormente comercializar en conjunto la parcela en régimen de alquiler para una gasolinera (actualmente ya se encuentra alquilado).

Con fecha 27 de octubre de 2020, AP67 firma escritura de compraventa para la adquisición de una parcela residencial en el casco urbano de Móstoles, calle Paseo de la Estación 2 y Andrés Torrejón 10. En junio de 2021 se iniciaron las obras de construcción para 46 viviendas, garajes y trasteros. En noviembre de 2022 finalizaron las obras y se ha comenzó con la comercialización en alquiler, teniendo a cierre del ejercicio 2023 todas las viviendas alquiladas.

El 23 de diciembre de 2020, la sociedad adquiere un nuevo activo. Se trata de un inmueble sito en la calle Guante 2 y 4 de Leganés, en el que se pretende la rehabilitación integral del mismo destinándolo a un total de 24 viviendas. Las obras de rehabilitación se iniciaron en agosto de 2021. En febrero del 2023 el solar se había rehabilitado para 24 viviendas, y a cierre del ejercicio 2023 todas las viviendas estaban alquiladas.

Durante los años 2023, 2024 y 2025 la sociedad está acometiendo las obras sobre un solar situado en la calle Futbol Sala 4 para la construcción de un apartahotel, locales comerciales y un restaurante de comida rápida, de los cuales se espera su finalización en el primer semestre del 2026. A día de hoy, dicho inmueble está finalizado, se ha otorgado el final de obra y presentada la declaración responsable. Sobre dicho inmueble, se ha alcanzado un acuerdo con una gestora de explotación de apartamentos y hoteles. Dicha gestora se queda con la totalidad del inmueble a excepción del local KFC. El acuerdo principal al margen del propio hotel, es que realizarán sobre los locales de unos 1000 m2 de planta baja, habitaciones o apartamentos a su costa. El contrato suscrito es de 12 años. La parte del hotel se inaugura el jueves 21 de mayo del 2026.

Durante el año 2025, se enajenaron los dos edificios que la Socimi poseía en la Calle Juan Muñoz 35 y Juan Muñoz 48, con la intención de conseguir caja para acometer nuevos proyectos. Estas nuevas inversiones forman parte de la diversificación que ha opuesto en marcha la compañía en el sentido de bajar la dependencia en vivienda tradicional y enfocarla hacia el hotelero. En este sentido, a través de una sociedad 100% accionista de la Socimi, se han adquirido tres locales colindantes en el barrio de Nervión de Sevilla. Sobre ellos se ha proyectado un apartahotel de 43 habitaciones. Ya está en marcha la obra y se espera la inauguración para febrero del 2027. De igual manera y siguiendo esa diversificación, se han adquirido una participación del 25% sobre un inmueble sito en calle Marques de Nervión de Sevilla. Se ha presentado licencia sobre el mismo para realizar un apartahotel de 67 habitaciones. La idea es inaugurarlo para septiembre del 2027. También se ha adquirido una participación del 65% de un local sito en la Av. De Denia de Alicante, para realizar un apartahotel de 29 habitaciones. Se espera comenzar la obra en junio y tenerla acabada y listo para inaugurar para enero del 2027.

Seguimos explorando oportunidades de negocio tanto hotelero como de vivienda asequible debido a su gran demanda.

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

2. Entorno económico y de mercado

El mercado de arrendamientos en España continúa observando una favorable evolución y perspectivas. La escasez de oferta y la elección por parte de los jóvenes del modo de vida en alquiler en lugar de la compra de vivienda, hace que este mercado vaya cada vez más en aumento, estando en la actualidad alrededor de un 24% y quedando menos para igualarnos con países europeos que están en torno a un 33% de media en este sentido. A fecha de hoy, hemos constatado que los inquilinos han pagado en su inmensa mayoría, teniendo un porcentaje de mora inferior alrededor del 2%.

3. Cambios estructurales

No se han producido cambios en el capital social de la compañía en los dos últimos ejercicios. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 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.

4. Información financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo ascienden, respectivamente, a 33.185.239,62 euros y a 35.431.732,42 euros.

En lo referente a los resultados, el beneficio neto del ejercicio 2025 ha ascendido a 7.605.869,92 euros (1.290.444,62 euros en el ejercicio 2024). Los ingresos obtenidos por la actividad principal de la Compañía en el ejercicio 2025 se han generado por la explotación en régimen de arrendamiento de los inmuebles de la Sociedad y que se describen en la correspondiente nota de la memoria.

5. Situaciones de conflicto de interés

Tal y como se menciona en la correspondiente nota de la memoria dos de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad mantienen participación y ostentan cargos en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al desarrollado por la Sociedad, detallándose en dicha nota las participaciones y cargos de los mencionados consejeros.

6. Actividades en materia de Investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado inversión alguna en gastos I+D, como consecuencia del sector de mercado en el que desarrolla su actividad.

7. Acciones propias

Al cierre del ejercicio la Sociedad posee 206.203 acciones propias que suponen un 2,75% del total de las acciones (210.751 acciones propias que suponían un 2,81% al cierre del ejercicio anterior) registradas por un total de 1.016.553,48 euros al 31 de diciembre de 2025 (1.041.484,01 euros al 31 de diciembre de 2024).

8. Período medio de pago a proveedores

Tal y como la Resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la información relativa al periodo medio de pago a proveedores, siguiendo lo establecido en la Disposición Final Segunda de la Ley 31/2014, en la que se modifica la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad de las operaciones comerciales, es la siguiente:

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

	2025	2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	86	38,4
Ratio de operaciones pagadas	86	36,8
Ratio de operaciones pendientes de pago	64	43,3
	Importe (euros)	**Importe (euros)**
Total pagos realizados	8.634.697,13	3.596.218,67
Total pagos pendientes	22.899,33	1.132.629,74

Con fecha 29 de septiembre de 2022 se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado la nueva Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas. Esta nueva norma establece nuevos requerimientos de transparencia vinculados al aplazamiento de los pagos a proveedores, imponiendo a las sociedades mercantiles cotizadas y a las no cotizadas que no presenten cuentas anuales abreviadas, un requisito adicional consistente en el desglose en la memoria de las cuentas anuales de nueva información. En concreto, se requiere indicar el volumen monetario y el número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad, y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores.

La información correspondiente al volumen monetario y el número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad, para los ejercicios 2025 y 2024 es la siguiente:

	2025	2024
Volumen monetario pagados	3.008.028,04	2.136.968,38
% sobre total de pago a proveedores	35	59
Número de facturas pagadas	1.108	1.128
% sobre total de facturas pagadas a	95	86

Conforme la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” del pasivo corriente del balance de situación.

Se entiende por “Periodo medio de pago a proveedores” el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

9. Políticas y gestión de riesgos

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.

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

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 2025 la Sociedad ha mantenido con entidades financieras varios contratos de financiación a largo plazo a un interés variable de mercado con garantía hipotecaria, aunque la tendencia es el traspaso de los tipos de interés de variables a fijos (ver Nota 6). Al 31 de diciembre de 2025 el importe dispuesto asciende a 33.252.530,58 euros (28.743.235,66 euros al cierre del ejercicio anterior).

La Sociedad analiza la exposición al riesgo de tipo de interés de manera dinámica. Se simulan varios escenarios teniendo en cuenta las alternativas de financiación y de cobertura. Basándose en estos escenarios, la Sociedad calcula el impacto en el resultado para un cambio determinado en el tipo de interés (los escenarios se usan sólo para pasivos que representen las posiciones más significativas sujetas a tipo de interés).

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente, por los clientes por ventas y prestaciones de servicios, así como por los deudores varios.

El control del riesgo de la Sociedad establece la calidad crediticia que debe poseer el cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores. La Sociedad considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados el fallido de las cuentas por cobrar.

La Sociedad considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados el fallido de las cuentas por cobrar.

En el caso de las cuentas por cobrar por créditos con partes vinculadas, se ha realizado un test de deterioro de los mismos sin detectarse riesgo de incobrabilidad.

La Sociedad mantiene su efectivo y otros activos líquidos equivalentes en entidades con la mejor calidad crediticia.

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

Riesgo de liquidez

La previsión de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte de la Dirección. Ésta hace un seguimiento de las necesidades de liquidez de la Sociedad con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas al tiempo que mantiene suficiente disponibilidad de liquidez en todo momento para que la Sociedad no incumpla sus obligaciones financieras.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso que la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMI.

10. Acontecimientos más importantes posteriores al cierre

Los hechos posteriores más relevantes son los siguientes:

- Con fecha de 20 de febrero de 2026 se entrega una aportación a la empresa LEGANEW para la compra de un activo en Sevilla. Se produce un primer pago por el porcentaje de las participaciones que la sociedad posee de LEGANEW REAL ESTATE SL de 250.000 euros

- Aumento crédito a la empresa vinculada USULUTAM de la que AP67 posee el 100% del accionariado, para hacer frente a los pagos de las obras que van a construir en Sevilla. Importe de 160.000 euros.

No se han identificado hechos posteriores que hayan requerido de un ajuste en las cifras de 31 de diciembre de 2025 que no hayan sido realizadas ni existen hechos posteriores que, siendo significativos, no hayan sido adecuadamente informados en la memoria.

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

Diligencia de Firma

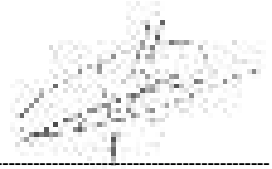
En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de la Sociedad reunido el día 30 de marzo de 2026 formula las Cuentas anuales y el Informe de Gestión del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025, que comprenden 54 páginas numeradas de la 1 a la 54.



D. Álvaro Rubio Garzón
Presidente



D. Francisco Escudero López
Vicepresidente



Dª. Mar Nombela Martínez
Vocal

FIRMADO por: FRANCISCO ESCUDERO LOPEZ (NIF: 52086343Z)
FIRMADO por: ALVARO RUBIO GARZON (NIF: 52092331E)
FIRMADO por: MARIA DEL MAR NOMBELA MARTINEZ (NIF: 02250891L)
Versión imprimible con información de firma generado desde VALIDe (http://valide.redsara.es)
Firma válida.

DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA REQUERIDA EN LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA

IDA1

(Aplicación de resultados y período medio de pago a proveedores)

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

Forma jurídica: SA: 01011 [ ] SL: 01012 [X]

Otras: 01013

NIF: 01010 B88282637

LEI: 01009 [ ] Solo para las empresas que dispongan de código LEI (Legal Entity Identifier)

Denominación social: 01020 USULUTAN INVESTMENTS, S.L.

Domicilio social: 01022 CL MISTRAL 2

Municipio: 01023 POZUELO DE ALARCON Provincia: 01025 MADRID

Código postal: 01024 28023 Teléfono: 01031

Dirección de *e-mail* de contacto de la empresa : 01037

Pertenencia a un grupo de sociedades:		DENOMINACIÓN SOCIAL		NIF
Sociedad dominante directa:	01041		01040	
Sociedad dominante última del grupo:	01061		01060	

ACTIVIDAD

Actividad principal:	02009	OTROS SERVICIOS INDEPENDIENTES	
Código CNAE 2009:	02001	9609	Otros servicios personales n.c.o.p. (1)
Código CNAE 2025:	02014		(2)

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

		EJERCICIO 2023 (3)	EJERCICIO 2022 (4)
Número de mujeres en el órgano de administración:	04212		
Número total de miembros del órgano de administración:	04213		

PERSONAL ASALARIADO

a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:

		EJERCICIO 2023 (3)	EJERCICIO 2022 (4)
FIJO (5):	04001	0.00	0.00
NO FIJO (6):	04002	0.00	0.00

Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):

	04010		

b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:

	EJERCICIO 2023 (3)				EJERCICIO 2022 (4)			
	HOMBRES		MUJERES		HOMBRES		MUJERES	
FIJO:	04120		04121					
NO FIJO:	04122		04123					

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

		EJERCICIO 2023 (3)			EJERCICIO 2022 (4)		
		AÑO	MES	DÍA	AÑO	MES	DÍA
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	01102	2.023	1	1	2.022	1	1
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	01101	2.023	12	31	2.022	12	31

Número de páginas presentadas al depósito: 01901 16

En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa:

01903

UNIDADES

Marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales:

Euros:	09001	[X]
Miles de euros:	09002	[ ]
Millones de euros:	09003	[ ]

(1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28.4.2007).
(2) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2025 (CNAE 2025), aprobada por el Reglamento (UE) 2023/137 y el Real Decr eto 10/2025, válida a partir del 1 de enero de 2025.
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(4) Ejercicio anterior
(5) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:
a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.
b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.
c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada del año efectivamente trabajada.
(6) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):

$$\text{n.º de personas contratadas} \times \frac{\text{n.º medio de semanas trabajadas}}{52}$$

DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA REQUERIDA EN LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA

IDA2

(Aplicación de resultados y período medio de pago a proveedores)

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

APLICACIÓN DE RESULTADOS (1)

Información sobre la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio, de acuerdo con el siguiente esquema:

Base de reparto		EJERCICIO 2023 (2)	EJERCICIO 2022 (3)
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	**91000**	43.350,65	0.00
Remanente	**91001**	0.00	0.00
Reservas voluntarias	**91002**	0.00	0.00
Otras reservas de libre disposición	**91003**	0.00	0.00
TOTAL BASE DE REPARTO = TOTAL APLICACIÓN	**91004**	43.350,65	0.00

Aplicación a		EJERCICIO 2023 (2)	EJERCICIO 2022 (3)
Reserva legal	**91005**	600,00	0.00
Reservas especiales	**91007**	0.00	0.00
Reservas voluntarias	**91008**	41.258,29	0.00
Dividendos	**91009**	0.00	0.00
Remanente y otros	**91010**	0.00	0.00
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	**91011**	1.492,36	0.00
APLICACIÓN = TOTAL BASE DE REPARTO	**91012**	43.350,65	0.00

INFORMACIÓN SOBRE EL PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES DURANTE EL EJERCICIO (4)

		EJERCICIO 2023 (2)	EJERCICIO 2022 (3)
Período medio de pago a proveedores (días)	**94705**	30	30

(1) Propuesta de aplicación de resultados, artículo 253.1 de la Ley de Sociedades de Capital (RD 1/2010, de 2 de julio).
(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(3) Ejercicio anterior.
(4) Calculados de acuerdo al artículo quinto de la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.

DECLARACIÓN DE IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR REAL TR

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR REAL

Información sobre las personas físicas conforme a los artículos 3.6) y 30 de la Directiva (UE) 2015/849 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de mayo de 2015, relativa a la prevención de la utilización del sistema financiero para el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo, modificada por la Directiva (UE) 2018/843 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de mayo de 2018; al artículo 4.2.b), 4.2.b.bis) y 4 bis de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, tras la modificación perada por el Real Decreto-ley 7/2021, y al artículo 8 del Reglamento de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, aprobado mediante Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo.

La sociedad está obligada a presentar la identificación del titular real por no cotizar en un mercado regulado de la UE o de un país tercero equivalente (1) SI

La sociedad presenta por primera vez o actualiza los datos de identificación del titular real (2) SI

Indique el tipo de actualización de los datos de identificación del titular real (3) ACTUALIZACIÓN

Fecha en la que debe reputarse que se ha producido el cambio de los datos (4) 12.04.2019

I. Titular real persona física - % de participación

I.a Con % de participación en el capital superior al 25%

APELLIDOS, NOMBRE (5)	PAÍS EXPEDICIÓN DOCUMENTO (6)	TIPO DOCUMENTO (7)	DOCUMENTO (8)	FECHA NACI-MIENTO (9)	NACIONALIDAD (10)	PAÍS RESIDENCIA (10)	% PARTICIPACIÓN	
							DIRECTA	INDIRECTA (11)
DE LA FUENTE RODRIGUEZ, MARIA JOSEFA	ES	DNI	02613628T	29.07.1967	ES	ES	100,00	0.00

I.b Con % de participación por derechos de voto superior al 25%

APELLIDOS, NOMBRE (5)	PAÍS EXPEDICIÓN DOCUMENTO (6)	TIPO DOCUMENTO (7)	DOCUMENTO (8)	FECHA NACI-MIENTO (9)	NACIONALIDAD (10)	PAÍS RESIDENCIA (10)	% PARTICIPACIÓN	
							DIRECTA	INDIRECTA (12)
DE LA FUENTE RODRIGUEZ, MARIA JOSEFA	ES	DNI	02613628T	29.07.1967	ES	ES	100,00	0.00

II. Titular real persona física asimilada

En caso de no existir persona física que posea o controle un porcentaje superior al 25% del capital o derechos de voto, indique los titulares reales; en este caso,administrador o responsable de la dirección, conforme a lo establecido en el art. 8 del Real Decreto 304/2014

APELLIDOS, NOMBRE (5)	PAÍS EXPEDICIÓN DOCUMENTO (6)	TIPO DOCUMENTO (7)	DOCUMENTO (8)	FECHA NACI-MIENTO (9)	NACIONALIDAD (10)	PAÍS RESIDENCIA (10)

(1) Se exceptúan las sociedades que coticen en un mercado regulado de la Unión Europea o de países terceros equivalentes
(2) El cumplimiento de esta hoja tiene carácter obligatorio en todo caso
(3) Indique PRIMERA si presenta por primera vez, ACTUALIZACIÓN si actualiza los datos por cambio detitular real, o RECTIFICACIÓN si rectifica los datos erróneos de una declaración previa
(4) Fecha en la que debe reputarse que se ha producido el cambio de los datos. Cumplimentar con el formato DD.MM.YYYY
(5) Indicar apellidos, nombre. Se significa la necesidad de separar los apellidos del nombre mediante una coma
(6) Cumplimentar con el código-país según ISO 3166-1 alfa 2
(7) Si el país de expedición es España, cumplimentar DNI-NIF o NIE, según corresponda. Si es distinto de España, cumplimentar TIN, PASAPORTE u OTRO. En el caso de nacionales españoles o residentes en España se incluirá siempre el documento expedido en España.
(8) Número de documento identificativo del titular real
(9) Cumplimentar con el formato DD.MM.AAAA
(10) Cumplimentar con el código-país según ISO 3166-1 alfa 2
(11) Detallar en la tabla III.a las sociedades intervinientes en la cadena de control
(12) Detallar en la tabla III.b las sociedades intervinientes en la cadena de control

DECLARACIÓN DE IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR REAL TRcc1

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

III. Detalle de las sociedades que intervienen en la cadena de control

En caso de titularidad real indirecta, detalle de la cadena de control

III.a Control a través de participacion en el capital

Detalle las sociedades que intervienen en la cadena de control para cada titular cumplimentado en la tabla I.a con participación indirecta

DOCUMENTO TITULAR REAL (1)	NIVEL (2)	DENOMINACIÓN SOCIAL	PAÍS EXPEDICIÓN DOCUMENTO (3)	TIPO DOCUMENTO (4)	DOCUMENTO (5)	NACIONALIDAD (6)	DOMICILIO SOCIAL (7)	DATOS REGISTRALES/ LEI (EN SU CASO) (8)

IV. Detalle de las participaciones de las sociedades que intervienen en la cadena de control

IV.a Control a través de participación en el capital

Detalle para todas las sociedades que intervienen en la cadena de control, tabla III.a, el % de participación directa del participante en la participada

DOCUMENTO TITULAR REAL (1)	DOCUMENTO PARTICIPANTE (9)	DOCUMENTO PARTICIPADA (10)	% PARTICIPACIÓN DIRECTA

(1) Número de documento identificativo del titular real (tabla I.a) sobre el que se detalla la cadena de control
(2) El nivel de la cadena de control debe ser un número entero, empezar por 1 y ser consecutivo en orden ascendente sin saltos
(3) Cumplimentar con el código-país según ISO 3166-1 alfa 2
(4) Si el país de expedición es España, cumplimentar DNI-NIF o NIE, según corresponda. Si es distinto de España, cumplimentar TIN, PASAPORTE u OTRO. En el caso de nacionales españoles o residentes en España se incluirá siempre el documento expedido en España.
(5) Número de documento identificativo de la sociedad
(6) Cumplimentar con el código-país según ISO 3166-1 alfa 2
(7) Cumplimentar el domicilio en el siguiente orden: Dirección completa, Ciudad, Provincia, Código Postal
(8) Cumplimentar con los datos registrales de la autoridad de registro o LEI (Legal Entity Identifier) . Si se trata de sociedades cuya nacionalidad es España, cumplimentar el nombre del Registro Mercantil y el número de hoja, si la nacionalidad es distina de España, cumplimentar preferiblemente el LEI si tiene uno emitido
(9) Documento identificativo de la sociedad o titular real que tiene la participación sobre la sociedad participada
(10) Documento identificativo de la sociedad participada

DECLARACIÓN DE IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR REAL TRcd1

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

III. Detalle de las sociedades que intervienen en la cadena de control

En caso de titularidad real indirecta, detalle de la cadena de control

III.b Control a través de derechos de voto

Detalle las sociedades que intervienen en la cadena de control para cada titular cumplimentado en la tabla I.b con participación indirecta

DOCUMENTO TITULAR REAL (1)	NIVEL (2)	DENOMINACIÓN SOCIAL	PAÍS EXPEDICIÓN DOCUMENTO (3)	TIPO DOCUMENTO (4)	DOCUMENTO (5)	NACIONALIDAD (6)	DOMICILIO SOCIAL (7)	DATOS REGISTRALES/ LEI (EN SU CASO) (8)

IV. Detalle de las participaciones de las sociedades que intervienen en la cadena de control

IV.b Control a través de derechos de voto

Detalle para todas las sociedades que intervienen en la cadena de control, tabla III.b, el % de participación directa del participante en la participada

DOCUMENTO TITULAR REAL (1)	DOCUMENTO PARTICIPANTE (9)	DOCUMENTO PARTICIPADA (10)	% PARTICIPACIÓN DIRECTA

(1) Número de documento identificativo del titular real (tabla I.a) sobre el que se detalla la cadena de control
(2) El nivel de la cadena de control debe ser un número entero, empezar por 1 y ser consecutivo en orden ascendente sin saltos
(3) Cumplimentar con el código-país según ISO 3166-1 alfa 2
(4) Si el país de expedición es España, cumplimentar DNI-NIF o NIE, según corresponda. Si es distinto de España, cumplimentar TIN, PASAPORTE u OTRO. En el caso de nacionales españoles o residentes en España se incluirá siempre el documento expedido en España.
(5) Número de documento identificativo de la sociedad
(6) Cumplimentar con el código-país según ISO 3166-1 alfa 2
(7) Cumplimentar el domicilio en el siguiente orden: Dirección completa, Ciudad, Provincia, Código Postal
(8) Cumplimentar con los datos registrales de la autoridad de registro o LEI (Legal Entity Identifier) . Si se trata de sociedades cuya nacionalidad es España, cumplimentar el nombre del Registro Mercantil y el número de hoja, si la nacionalidad es distina de España, cumplimentar preferiblemente el LEI si tiene uno emitido
(9) Documento identificativo de la sociedad o titular real que tiene la participación sobre la sociedad participada
(10) Documento identificativo de la sociedad participada

DOCUMENTO SOBRE SERVICIOS A TERCEROS

SRA

SOCIEDAD	NIF
USULUTAN INVESTMENTS, S.L.	B88282637

DOMICILIO SOCIAL
CL MISTRAL 2

MUNICIPIO	PROVINCIA	EJERCICIO(2)
POZUELO DE ALARCON	MADRID	2023

Realización, durante el ejercicio, de operaciones de prestación de servicios a terceros, artículo 2.1 o) de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo. 0

Ámbito territorial de operaciones(1):

Países donde realiza operaciones:

Provincias donde realiza operaciones:

Municipios donde realiza operaciones:

¿Ha prestado servicios a no residentes?(3)

¿La actividad de prestación de servicios a terceros, artículo 2.1 o) de la Ley 10/2010, de 28 de abril, es la única y exclusiva que se presta?

Volúmen Facturado por dichos servicios:

Último Ejercicio | Ejercicio Precedente | Incuantificable

Número de Operaciones/Servicios por cuenta de terceros, prestados por el profesional o disponiendo que otras lo ejerzan:

	Número de Operaciones
Constitución de sociedades u otras personas jurídicas.	
Dirección, secretaría y/o asesoría externa de una sociedad.	
Socio de una asociación o similar.	
Facilitar domicilio social, dirección comercial, postal, administrativa o similar a una persona jurídica	
Funciones de fiduciario en un fideicomiso, trust o instrumento similar	
Funciones de accionista por cuenta ajena.	

FIRMAS Y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES (en caso de presentación en papel)

(1) Municipal, provincial, autonómico, nacional o internacional.
(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(3) Sí o No

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA1

NIF: B88282637

DENOMINACIÓN SOCIAL:

USULUTAN INVESTMENTS, S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

UNIDAD (1)

Euros:	09001	X
Miles:	09002	
Millones:	09003	

ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2023 (2)	EJERCICIO 2022 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000			
I. Inmovilizado intangible	11100			
II. Inmovilizado material	11200			
III. Inversiones inmobiliarias	11300			
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400			
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500			
VI. Activos por impuesto diferido	11600			
VII. Deudores comerciales no corrientes	11700			
B) ACTIVO CORRIENTE	12000		50.353,90	3.041,38
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100			
II. Existencias	12200			
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300			259,22
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12380			
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12381			
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12382			
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370			
3. Otros deudores	12390			259,22
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400			
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500			
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600			
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700		50.353,90	2.782,16
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000		50.353,90	3.041,38

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.
(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(3) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.1

NIF: B88282637

DENOMINACIÓN SOCIAL:

USULUTAN INVESTMENTS, S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2023 (1)	EJERCICIO 2022 (2)
A) PATRIMONIO NETO	20000		44.858,29	1.507,64
A-1) Fondos propios	21000		44.858,29	1.507,64
I. Capital	21100		3.000,00	3.000,00
1. Capital escriturado	21110		3.000,00	3.000,00
2. (Capital no exigido)	21120			
II. Prima de emisión	21200			
III. Reservas	21300			
1. Reserva de capitalización	21350			
2. Otras reservas	21360			
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400			
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500		-1.492,36	-1.492,36
VI. Otras aportaciones de socios	21600			
VII. Resultado del ejercicio	21700		43.350,65	
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	21900			
A-2) Ajustes por cambios de valor	22000			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000			
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000		-7.966,26	
I. Provisiones a largo plazo	31100			
II. Deudas a largo plazo	31200			
1. Deudas con entidades de crédito	31220			
2. Acreedores por arrendamiento financiero	31230			
3. Otras deudas a largo plazo	31290			
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300		-7.966,26	
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400			
V. Periodificaciones a largo plazo	31500			
VI. Acreedores comerciales no corrientes	31600			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	31700			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.2

NIF: B88282637

DENOMINACIÓN SOCIAL:

USULUTAN INVESTMENTS, S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2023 (1)	EJERCICIO 2022 (2)
C) PASIVO CORRIENTE	32000		13.461,87	1.533,74
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	32100			
II. Provisiones a corto plazo	32200			
III. Deudas a corto plazo	32300			1.533,74
1. Deudas con entidades de crédito	32320			
2. Acreedores por arrendamiento financiero	32330			
3. Otras deudas a corto plazo	32390			1.533,74
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400			
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500		13.461,87	
1. Proveedores	32580			
a) Proveedores a largo plazo	32581			
b) Proveedores a corto plazo	32582			
2. Otros acreedores	32590		13.461,87	
VI. Periodificaciones a corto plazo	32600			
VII. Deuda con características especiales a corto plazo	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000		50.353,90	3.041,38

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

PA

NIF: B88282637

DENOMINACIÓN SOCIAL:

USULUTAN INVESTMENTS, S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2023 (1)	EJERCICIO 2022 (2)
1. Importe neto de la cifra de negocios	40100		66.000,00	
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200			
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300			
4. Aprovisionamientos	40400			
5. Otros ingresos de explotación	40500			
6. Gastos de personal	40600			
7. Otros gastos de explotación	40700		-145,08	
8. Amortización del inmovilizado	40800			
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900			
10. Excesos de provisiones	41000			
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100			
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	41200			
13. Otros resultados	41300			
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	49100		65.854,92	
14. Ingresos financieros	41400			
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430			
b) Otros ingresos financieros	41490			
15. Gastos financieros	41500		-10.000,00	
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600			
17. Diferencias de cambio	41700			
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800			
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100			
a) Incorporación al activo de gastos financieros	42110			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	42120			
c) Resto de ingresos y gastos	42130			
B) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)	49200		-10.000,00	
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	49300		55.854,92	
20. Impuestos sobre beneficios	41900		-12.504,27	
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 20)	49500		43.350,65	

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

MODELO DE DOCUMENTO ABREVIADO DE INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

IMA

SOCIEDAD	NIF
USULUTAN INVESTMENTS, S.L.	B88282637

DOMICILIO SOCIAL
CL MISTRAL 2

MUNICIPIO	PROVINCIA	EJERCICIO
POZUELO DE ALARCON	MADRID	2023

Contenido Obligatorio

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales NO existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida, para que éstas, en su conjunto, puedan mostrar la imagen fiel del patrimonio, de los resultados y de la situación financiera de la empresa.

☒

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales SÍ existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas, para que éstas, en su conjunto, pueden mostrar la imagen fiel del patrimonio, de los resultados y de la situación financiera de la empresa.

☐

Indicadores de Sostenibilidad (contenido voluntario)

	Métrica	Valor	Importe (6)
Emisiones Alcance 1 (1)	t CO_2		
Emisiones Alcance 2 (2)	t CO_2		
Emisiones Alcance 3 (3)	t CO_2		
Consumo de energía dentro de la organización (4)	kW h		
Consumo de agua (5)	m^3		

FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES

(1) Emisiones directas de la empresa. Métrica: Toneladas equivalentes de CO_2.
(2) Emisiones indirectas consecuencia del consumo energético de la empresa (por ejemplo, por el consumo de electricidad). Métrica: Toneladas equivalentes de CO_2.
(3) Resto de emisiones indirectas (emisiones indirectas de proveedores y de clientes en la cadena de valor). Métrica: Toneladas equivalentes de CO_2.

Los indicadores de emisiones se recogen en la Ley 11/2018, así como en el requerimiento de información E1-6 de la NEIS (ESRS en inglés) E1 de sostenibilidad aprobada mediante acto delegado por la C.E. el 31 de Julio de 2023, en desarrollo de la Directiva de Sostenibilidad Corporativa (CSRD).
Para su cumplimentación se recomienda el uso de calculadoras de emisiones, en concreto:
https://www.miteco.gob.es/es/cambio-climatico/temas/mitigacion-politicas-y-medidas/calculadoras.aspx (para emisiones alcance 1 y 2).

(4) Indicador requerido para las empresas y grupos sujetos a la Ley 11/2018, así como en el requerimiento de información E1-5 de la NEIS (ESRS en inglés) E1 aprobada mediante acto delegado por la C.E. el 31 de Julio de 2023, en desarrollo de la Directiva de Sostenibilidad Corporativa (CSRD). Métrica: Kilovatios hora.
(5) Indicador requerido para las empresas y grupos sujetos a la Ley 11/2018, así como en el requerimiento de información E3-4 de la NEIS (ESRS en inglés) E1 aprobada mediante acto delegado por la C.E. el 31 de Julio de 2023, en desarrollo de la Directiva de Sostenibilidad Corporativa (CSRD). Métrica: metros cúbicos.
(6) Consigne el importe monetario en EUROS del consumo correspondiente.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

MODELO DE DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN SOBRE ACCIONES O PARTICIPACIONES PROPIAS

A1

SOCIEDAD	NIF
USULUTAN INVESTMENTS, S.L.	B88282637

DOMICILIO SOCIAL
CL MISTRAL 2

MUNICIPIO	PROVINCIA	EJERCICIO
POZUELO DE ALARCON	MADRID	2023

La sociedad no ha realizado durante el presente ejercicio operación alguna sobre acciones / participaciones propias ☒
(Nota: En este caso es suficiente la presentación única de esta hoja A1)

Saldo al cierre del ejercicio precedente: 0.00 Acciones/participaciones 0.00 % del capital social

Saldo al cierre del ejercicio: 0.00 Acciones/participaciones 0.00 % del capital social

Fecha	Concepto (1)	Fecha de acuerdo de junta general	N.º de acciones o participaciones	Nominal	Capital social Porcentaje	Precio o contraprestación	Saldo después de la operación

Nota: Caso de ser necesario, utilizar tantos ejemplares como sean requeridos de la hoja A1.1

(1) AO: Adquisición originaria de acciones o participaciones propias o de la sociedad dominante (artículos 135 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital).
AD: Adquisición derivativa directa; AI: Adquisición derivativa indirecta; AL: Adquisiciones libres (artículos 140, 144 y 146 de la Ley de Sociedades de Capital).
ED: Enajenación de acciones adquiridas en contravención de los tres primeros requisitos del artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.
EL: Enajenación de acciones o participaciones de libre adquisición (artículo 145.1 de la Ley de Sociedades de Capital).
RD: Amortización de acciones ex artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.
RL: Amortización de acciones o participacione de libre adquisición (artículo 145 de la Ley de Sociedades de Capital).
AG: Aceptación de acciones propias en garantía (artículo 149 de Ley de Sociedades de Capital).
AF: Acciones adquiridas mediante asistencia nanciera de la propia entidad (artículo 150 de la Ley de Sociedades de Capital).
PR: Acciones o participaciones recíprocas (artículos 151 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital).

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

SOLICITUD DE PRESENTACIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL DE MADRID

PR

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD QUE PRESENTA LAS CUENTAS A DEPÓSITO

Denominación de la Entidad: USULUTAN INVESTMENTS, S.L. NIF: B88282637

Datos Registrales:

Tomo: 38.608 Folio: 110 Nº Hoja Registral: M686587 Fecha de cierre ejercicio social: 31 . 12 . 2023 (dd.mm.aaaa)

IRUS:

IDENTIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS CONTABLES CUYO DEPÓSITO SE SOLICITA

CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO: 2023

Balance	**Pérdidas y Ganancias**	**Memoria**	**Estado cambios Patrimonio Neto**	**Estado de Flujos de Efectivo**
Normal ☐	Normal ☐	Normal ☐	Normal ☐	Normal ☐
Abreviado ☒	Abreviado ☒	Abreviada ☒		
PYME ☐	PYME ☐	PYME ☐	**Informe de Auditoría**	**Estado sobre información no financiera**
Hoja identificativa de la sociedad ☒	**Declaración Medioambiental** ☒	**Informe de Gestión** ☒	Voluntario ☐ Obligatorio ☐	Documento aparte ☐
Documento sobre servicios a terceros ☐	**Declaración de identificación del titular real** ☒	**Modelo de Autocartera** ☒	**Certificado SICAV** ☐	**Anuncios de convocatoria** ☐
Certificación Acuerdo ☒	**Otros Documentos** ☐	Nº		

Código ROAC de los Auditores Firmantes **Fecha de emisión del Informe de Auditoría**

IDENTIFICACIÓN DEL PRESENTANTE QUE HACE LA SOLICITUD

Nombre y Apellidos: ENCARNACION APARICIO DNI: 11790373K

Domicilio: CL CARRETAS 7 Código postal: 28.670

Ciudad: VILLAVICIOSA DE ODON Provincia: MADRID

Teléfono: 916.162.185 Fax: 916.162.650 Correo electrónico: joymarasesores@joymarplus.es

El solicitante consiente que la notificación del depósito de las cuentas o la calificación negativa, en su caso, se le hagan electrónicamente a la dirección de correo señalada conforme a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Firma del presentante:

Código 2D

A los efectos del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (RGPD), queda informado de que: 1.- Los datos personales expresados en el presente documento serán incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral (arts. 2, 4, 9 y 12 del Título Preliminar del R.R.M. e Instrucciones del 29 de Octubre de 1996 y 17 de Febrero de 1998). 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en el Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. 3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

Ejemplar para el Registro Mercantil

SOLICITUD DE PRESENTACIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL DE MADRID

PR

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD QUE PRESENTA LAS CUENTAS A DEPÓSITO

Denominación de la Entidad: USULUTAN INVESTMENTS, S.L. NIF: B88282637

Datos Registrales:

Tomo: 38.608 Folio: 110 Nº Hoja Registral: M686587 Fecha de cierre ejercicio social: 31 . 12 . 2023 (dd.mm.aaaa)

IRUS:

IDENTIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS CONTABLES CUYO DEPÓSITO SE SOLICITA

CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO: 2023

Balance	**Pérdidas y Ganancias**	**Memoria**	**Estado cambios Patrimonio Neto**	**Estado de Flujos de Efectivo**
Normal ☐	Normal ☐	Normal ☐	Normal ☐	Normal ☐
Abreviado ☒	Abreviado ☒	Abreviada ☒		
PYME ☐	PYME ☐	PYME ☐	**Informe de Auditoría**	**Estado sobre información no financiera**
Hoja identificativa de la sociedad ☒	**Declaración Medioambiental** ☒	**Informe de Gestión** ☒	Voluntario ☐ Obligatorio ☐	Documento aparte ☐
Documento sobre servicios a terceros ☐	**Declaración de identificación del titular real** ☒	**Modelo de Autocartera** ☒	**Certificado SICAV** ☐	**Anuncios de convocatoria** ☐
Certificación Acuerdo ☒	**Otros Documentos** ☐	Nº		

Código ROAC de los Auditores Firmantes **Fecha de emisión del Informe de Auditoría**

IDENTIFICACIÓN DEL PRESENTANTE QUE HACE LA SOLICITUD

Nombre y Apellidos: ENCARNACION APARICIO DNI: 11790373K

Domicilio: CL CARRETAS 7 Código postal: 28.670

Ciudad: VILLAVICIOSA DE ODON Provincia: MADRID

Teléfono: 916.162.185 Fax: 916.162.650 Correo electrónico: joymarasesores@joymarplus.es

El solicitante consiente que la notificación del depósito de las cuentas o la calificación negativa, en su caso, se le hagan electrónicamente a la dirección de correo señalada conforme a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Firma del presentante:

Código 2D

A los efectos del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (RGPD), queda informado de que: 1.- Los datos personales expresados en el presente documento serán incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral (arts. 2, 4, 9 y 12 del Título Preliminar del R.R.M. e Instrucciones del 29 de Octubre de 1996 y 17 de Febrero de 1998). 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en el Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. 3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

Ejemplar para el interesado

SOLICITUD DE PRESENTACIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL DE MADRID

PR

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD QUE PRESENTA LAS CUENTAS A DEPÓSITO

Denominación de la Entidad: USULUTAN INVESTMENTS, S.L. NIF: B88282637

Datos Registrales:

Tomo: 38.608 Folio: 110 Nº Hoja Registral: M686587 Fecha de cierre ejercicio social: 31 . 12 . 2023 (dd.mm.aaaa)

IRUS:

IDENTIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS CONTABLES CUYO DEPÓSITO SE SOLICITA

CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO: 2023

Balance	**Pérdidas y Ganancias**	**Memoria**	**Estado cambios Patrimonio Neto**	**Estado de Flujos de Efectivo**
Normal ☐	Normal ☐	Normal ☐	Normal ☐	Normal ☐
Abreviado ☒	Abreviado ☒	Abreviada ☒		
PYME ☐	PYME ☐	PYME ☐	**Informe de Auditoría**	**Estado sobre información no financiera**
Hoja identificativa de la sociedad ☒	**Declaración Medioambiental** ☒	**Informe de Gestión** ☒	Voluntario ☐ Obligatorio ☐	Documento aparte ☐
Documento sobre servicios a terceros ☐	**Declaración de identificación del titular real** ☒	**Modelo de Autocartera** ☒	**Certificado SICAV** ☐	**Anuncios de convocatoria** ☐
Certificación Acuerdo ☒	**Otros Documentos** ☐	Nº		

Código ROAC de los Auditores Firmantes **Fecha de emisión del Informe de Auditoría**

IDENTIFICACIÓN DEL PRESENTANTE QUE HACE LA SOLICITUD

Nombre y Apellidos: ENCARNACION APARICIO DNI: 11790373K

Domicilio: CL CARRETAS 7 Código postal: 28.670

Ciudad: VILLAVICIOSA DE ODON Provincia: MADRID

Teléfono: 916.162.185 Fax: 916.162.650 Correo electrónico: joymarasesores@joymarplus.es

El solicitante consiente que la notificación del depósito de las cuentas o la calificación negativa, en su caso, se le hagan electrónicamente a la dirección de correo señalada conforme a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Firma del presentante:

Código 2D

A los efectos del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (RGPD), queda informado de que: 1.- Los datos personales expresados en el presente documento serán incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral (arts. 2, 4, 9 y 12 del Título Preliminar del R.R.M. e Instrucciones del 29 de Octubre de 1996 y 17 de Febrero de 1998). 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en el Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. 3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

Ejemplar para la entidad financiera / caja R.M

CERTIFICACIÓN DE LA HUELLA DIGITAL

H

SOCIEDAD: USULUTAN INVESTMENTS, S.L. NIF: B88282637

DOMICILIO SOCIAL: CL MISTRAL 2

MUNICIPIO: POZUELO DE ALARCON PROVINCIA: MADRID EJERCICIO: 2023

NOMBRE DE LAS PERSONAS QUE EXPIDEN LA CERTIFICACIÓN

MARIA JOSEFA DE LA FUENTE RODRIGUEZ

FIRMAS:

LAS PERSONAS ARRIBA INDICADAS CERTIFICAN QUE EL DEPÓSITO DIGITAL GENERA LA HUELLA DIGITAL SIGUIENTE:

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA REQUERIDA EN LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA

IDA1

(Aplicación de resultados y período medio de pago a proveedores)

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

Forma jurídica — SA: 01011 ☐ SL: 01012 ☒ Otras: 01013

NIF: 01010 B88282637

IRUS: 01008

LEI: 01009 — Solo para las empresas que dispongan de código LEI (Legal Entity Identifier)

Denominación social: 01020 USULUTAN INVESTMENTS, S.L.

Domicilio social: 01022 CL MISTRAL 2

Municipio: 01023 POZUELO DE ALARCON — Provincia: 01025 MADRID

Código postal: 01024 28023 — Teléfono: 01031

Dirección de *e-mail* de contacto de la empresa: 01037

Pertenencia a un grupo de sociedades:

		DENOMINACIÓN SOCIAL		NIF
Sociedad dominante directa:	01041		01040	
Sociedad dominante última del grupo:	01061		01060	

ACTIVIDAD

Actividad principal:	02009	OTROS SERVICIOS INDEPENDIENTES	
Código CNAE 2009:	02001	9609	Otros servicios personales n.c.o.p. (1)
Código CNAE 2025:	02014	9699	Otros servicios personales n.c.o.p. (2)

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

		EJERCICIO 2024 (3)	EJERCICIO 2023 (4)
Número de mujeres en el órgano de administración:	04212	0.00	0.00
Número total de miembros del órgano de administración:	04213	0.00	0.00

PERSONAL ASALARIADO

a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:

		EJERCICIO 2024 (3)	EJERCICIO 2023 (4)
FIJO (5):	04001	0.00	0.00
NO FIJO (6):	04002	0.00	0.00

Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):

	04010	0.00	0.00

b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:

	EJERCICIO 2024 (3)				EJERCICIO 2023 (4)			
	HOMBRES		MUJERES		HOMBRES		MUJERES	
FIJO:	04120	0.00	04121	0.00	0.00		0.00	
NO FIJO:	04122	0.00	04123	0.00	0.00		0.00	

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

		EJERCICIO 2024 (3)			EJERCICIO 2023 (4)		
		AÑO	MES	DÍA	AÑO	MES	DÍA
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	01102	2.024	1	1	2.023	1	1
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	01101	2.024	12	31	2.023	12	31

Número de páginas presentadas al depósito: 01901 16

En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa:

01903

UNIDADES (marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales)

Euros: 09001 ☒ Miles de euros: 09002 ☐ Millones de euros: 09003 ☐

(1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28.4.2007).
(2) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2025 (CNAE 2025), aprobada por el Reglamento (UE) 2023/137 y el Real Decr eto 10/2025, válida a partir del 1 de enero de 2025.
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(4) Ejercicio anterior
(5) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:
a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.
b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.
c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada del año efectivamente trabajada.
(6) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):

$$\text{n.º de personas contratadas} \times \frac{\text{n.º medio de semanas trabajadas}}{52}$$

DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA REQUERIDA EN LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA

IDA2

(Aplicación de resultados y período medio de pago a proveedores)

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

APLICACIÓN DE RESULTADOS (1)

Información sobre la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio, de acuerdo con el siguiente esquema:

Base de reparto		EJERCICIO 2024 (2)	EJERCICIO 2023 (3)
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	**91000**	0.00	43.350,65
Remanente	**91001**	0.00	0.00
Reservas voluntarias	**91002**	0.00	0.00
Otras reservas de libre disposición	**91003**	0.00	0.00
TOTAL BASE DE REPARTO = TOTAL APLICACIÓN	**91004**	0.00	43.350,65

Aplicación a		EJERCICIO 2024 (2)	EJERCICIO 2023 (3)
Reserva legal	**91005**	0.00	600,00
Reservas especiales	**91007**	0.00	0.00
Reservas voluntarias	**91008**	0.00	41.258,29
Dividendos	**91009**	0.00	0.00
Remanente y otros	**91010**	0.00	0.00
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	**91011**	0.00	1.492,36
APLICACIÓN = TOTAL BASE DE REPARTO	**91012**	0.00	43.350,65

INFORMACIÓN SOBRE EL PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES DURANTE EL EJERCICIO (4)

		EJERCICIO 2024 (2)	EJERCICIO 2023 (3)
Período medio de pago a proveedores (días)	**94705**	30	30

(1) Propuesta de aplicación de resultados, artículo 253.1 de la Ley de Sociedades de Capital (RD 1/2010, de 2 de julio).
(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(3) Ejercicio anterior.
(4) Calculados de acuerdo al artículo quinto de la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.

DECLARACIÓN DE IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR REAL TR

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR REAL

Información sobre las personas físicas conforme a los artículos 3.6) y 30 de la Directiva (UE) 2015/849 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de mayo de 2015, relativa a la prevención de la utilización del sistema financiero para el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo, modificada por la Directiva (UE) 2018/843 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de mayo de 2018; al artículo 4.2.b), 4.2.b.bis) y 4 bis de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, tras la modificación perada por el Real Decreto-ley 7/2021, y al artículo 8 del Reglamento de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, aprobado mediante Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo.

La sociedad está obligada a presentar la identificación del titular real por no cotizar en un mercado regulado de la UE o de un país tercero equivalente (1) SI

La sociedad presenta por primera vez o actualiza/ratifica los datos de identificación del titular real (2) SI

Indique el tipo de actualización de los datos de identificación del titular real (3) ACTUALIZACIÓN

Fecha en la que debe reputarse que se ha producido el cambio de los datos (4) 11.07.2025

I. Titular real persona física - % de participación

I.a Con % de participación en el capital superior al 25%

APELLIDOS, NOMBRE (5)	PAÍS EXPEDICIÓN DOCUMENTO (6)	TIPO DOCUMENTO (7)	DOCUMENTO (8)	FECHA NACI-MIENTO (9)	NACIONALIDAD (10)	PAÍS RESIDENCIA (10)	% PARTICIPACIÓN	
							DIRECTA	INDIRECTA (11)
RUBIO GARZON, ALVARO	ES	DNI	52092331E	27.09.1967	ES	ES	0.00	100,00

I.b Con % de participación por derechos de voto superior al 25%

APELLIDOS, NOMBRE (5)	PAÍS EXPEDICIÓN DOCUMENTO (6)	TIPO DOCUMENTO (7)	DOCUMENTO (8)	FECHA NACI-MIENTO (9)	NACIONALIDAD (10)	PAÍS RESIDENCIA (10)	% PARTICIPACIÓN	
							DIRECTA	INDIRECTA (12)
RUBIO GARZON, ALVARO	ES	DNI	52092331E	27.09.1967	ES	ES	0.00	100,00

II. Titular real persona física asimilada

En caso de no existir persona física que posea o controle un porcentaje superior al 25% del capital o derechos de voto, indique los titulares reales; en este caso,administrador o responsable de la dirección, conforme a lo establecido en el art. 8 del Real Decreto 304/2014

APELLIDOS, NOMBRE (5)	PAÍS EXPEDICIÓN DOCUMENTO (6)	TIPO DOCUMENTO (7)	DOCUMENTO (8)	FECHA NACI-MIENTO (9)	NACIONALIDAD (10)	PAÍS RESIDENCIA (10)

(1) Se exceptúan las sociedades que coticen en un mercado regulado de la Unión Europea o de países terceros equivalentes
(2) El cumplimiento de esta hoja tiene carácter obligatorio en todo caso, debiendo indicarse todos los datos sobre titularidad real solicitados en la misma
(3) Indique PRIMERA si presenta por primera vez, ACTUALIZACIÓN si actualiza o ratifica los datos del titular real, o RECTIFICACIÓN si rectifica los datos erróneos de una declaración previa
(4) Fecha en la que debe reputarse que se ha producido el cambio de los datos. Cumplimentar con el formato DD.MM.YYYY
(5) Indicar apellidos, nombre. Se significa la necesidad de separar los apellidos del nombre mediante una coma
(6) Cumplimentar con el código-país según ISO 3166-1 alfa 2
(7) Si el país de expedición es España, cumplimentar DNI-NIF o NIE, según corresponda. Si es distinto de España, cumplimentar TIN, PASAPORTE u OTRO. En el caso de nacionales españoles o residentes en España se incluirá siempre el documento expedido en España.
(8) Número de documento identificativo del titular real
(9) Cumplimentar con el formato DD.MM.AAAA
(10) Cumplimentar con el código-país según ISO 3166-1 alfa 2
(11) Detallar en la tabla III.a las sociedades intervinientes en la cadena de control
(12) Detallar en la tabla III.b las sociedades intervinientes en la cadena de control

DECLARACIÓN DE IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR REAL TRcc1

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

III. Detalle de las sociedades que intervienen en la cadena de control

En caso de titularidad real indirecta, detalle de la cadena de control

III.a Control a través de participacion en el capital

Detalle las sociedades que intervienen en la cadena de control para cada titular cumplimentado en la tabla I.a con participación indirecta

DOCUMENTO TITULAR REAL (1)	NIVEL (2)	DENOMINACIÓN SOCIAL	PAÍS EXPEDICIÓN DOCUMENTO (3)	TIPO DOCUMENTO (4)	DOCUMENTO (5)	NACIONALIDAD (6)	DOMICILIO SOCIAL (7)	DATOS REGISTRALES/ LEI (EN SU CASO) (8)
52092331E	1	AP67 SOCIMI SA	ES	NIF	A82953092	ES	VILLAVERDE 2,LEGANES,MADRID,28074	M280744

IV. Detalle de las participaciones de las sociedades que intervienen en la cadena de control

IV.a Control a través de participación en el capital

Detalle para todas las sociedades que intervienen en la cadena de control, tabla III.a, el % de participación directa del participante en la participada

DOCUMENTO TITULAR REAL (1)	DOCUMENTO PARTICIPANTE (9)	DOCUMENTO PARTICIPADA (10)	% PARTICIPACIÓN DIRECTA
52092331E	A82953092	B88282637	100,00
52092331E	52092331E	A82953092	40,28

(1) Número de documento identificativo del titular real (tabla I.a) sobre el que se detalla la cadena de control
(2) El nivel de la cadena de control debe ser un número entero, empezar por 1 y ser consecutivo en orden ascendente sin saltos
(3) Cumplimentar con el código-país según ISO 3166-1 alfa 2
(4) Si el país de expedición es España, cumplimentar DNI-NIF o NIE, según corresponda. Si es distinto de España, cumplimentar TIN, PASAPORTE u OTRO. En el caso de nacionales españoles o residentes en España se incluirá siempre el documento expedido en España.
(5) Número de documento identificativo de la sociedad
(6) Cumplimentar con el código-país según ISO 3166-1 alfa 2
(7) Cumplimentar el domicilio en el siguiente orden: Dirección completa, Ciudad, Provincia, Código Postal
(8) Cumplimentar con los datos registrales de la autoridad de registro o LEI (Legal Entity Identifier) . Si se trata de sociedades cuya nacionalidad es España, cumplimentar el nombre del Registro Mercantil y el número de hoja, si la nacionalidad es distina de España, cumplimentar preferiblemente el LEI si tiene uno emitido
(9) Documento identificativo de la sociedad o titular real que tiene la participación sobre la sociedad participada
(10) Documento identificativo de la sociedad participada

DECLARACIÓN DE IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR REAL TRcd1

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

III. Detalle de las sociedades que intervienen en la cadena de control

En caso de titularidad real indirecta, detalle de la cadena de control

III.b Control a través de derechos de voto

Detalle las sociedades que intervienen en la cadena de control para cada titular cumplimentado en la tabla I.b con participación indirecta

DOCUMENTO TITULAR REAL (1)	NIVEL (2)	DENOMINACIÓN SOCIAL	PAÍS EXPEDICIÓN DOCUMENTO (3)	TIPO DOCUMENTO (4)	DOCUMENTO (5)	NACIONALIDAD (6)	DOMICILIO SOCIAL (7)	DATOS REGISTRALES/ LEI (EN SU CASO) (8)
52092331E	1	AP67 SOCIMI SA	ES	NIF	A82953092	ES	VILLAVERDE 2,LEGANES,MADRID,28074	M280744

IV. Detalle de las participaciones de las sociedades que intervienen en la cadena de control

IV.b Control a través de derechos de voto

Detalle para todas las sociedades que intervienen en la cadena de control, tabla III.b, el % de participación directa del participante en la participada

DOCUMENTO TITULAR REAL (1)	DOCUMENTO PARTICIPANTE (9)	DOCUMENTO PARTICIPADA (10)	% PARTICIPACIÓN DIRECTA
52092331E	A82953092	B88282637	100,00
52092331E	52092331E	A82953092	40,28

(1) Número de documento identificativo del titular real (tabla I.a) sobre el que se detalla la cadena de control
(2) El nivel de la cadena de control debe ser un número entero, empezar por 1 y ser consecutivo en orden ascendente sin saltos
(3) Cumplimentar con el código-país según ISO 3166-1 alfa 2
(4) Si el país de expedición es España, cumplimentar DNI-NIF o NIE, según corresponda. Si es distinto de España, cumplimentar TIN, PASAPORTE u OTRO. En el caso de nacionales españoles o residentes en España se incluirá siempre el documento expedido en España.
(5) Número de documento identificativo de la sociedad
(6) Cumplimentar con el código-país según ISO 3166-1 alfa 2
(7) Cumplimentar el domicilio en el siguiente orden: Dirección completa, Ciudad, Provincia, Código Postal
(8) Cumplimentar con los datos registrales de la autoridad de registro o LEI (Legal Entity Identifier) . Si se trata de sociedades cuya nacionalidad es España, cumplimentar el nombre del Registro Mercantil y el número de hoja, si la nacionalidad es distina de España, cumplimentar preferiblemente el LEI si tiene uno emitido
(9) Documento identificativo de la sociedad o titular real que tiene la participación sobre la sociedad participada
(10) Documento identificativo de la sociedad participada

DOCUMENTO SOBRE SERVICIOS A TERCEROS SRA

SOCIEDAD	NIF
USULUTAN INVESTMENTS, S.L.	B88282637

DOMICILIO SOCIAL
CL MISTRAL 2

MUNICIPIO	PROVINCIA	EJERCICIO(2)
POZUELO DE ALARCON	MADRID	2024

Realización, durante el ejercicio, de operaciones de prestación de servicios a terceros, artículo 2.1 o) de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo. 0

Ámbito territorial de operaciones(1):

Países donde realiza operaciones:

Provincias donde realiza operaciones:

Municipios donde realiza operaciones:

¿Ha prestado servicios a no residentes?(3)

¿La actividad de prestación de servicios a terceros, artículo 2.1 o) de la Ley 10/2010, de 28 de abril, es la única y exclusiva que se presta?

Volúmen Facturado por dichos servicios:

Último Ejercicio | Ejercicio Precedente | Incuantificable

Número de Operaciones/Servicios por cuenta de terceros, prestados por el profesional o disponiendo que otras lo ejerzan:

	Número de Operaciones
Constitución de sociedades u otras personas jurídicas.	
Dirección, secretaría y/o asesoría externa de una sociedad.	
Socio de una asociación o similar.	
Facilitar domicilio social, dirección comercial, postal, administrativa o similar a una persona jurídica	
Funciones de fiduciario en un fideicomiso, trust o instrumento similar	
Funciones de accionista por cuenta ajena.	

FIRMAS Y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES (en caso de presentación en papel)

(1) Municipal, provincial, autonómico, nacional o internacional.
(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(3) Sí o No

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA1

NIF: B88282637

DENOMINACIÓN SOCIAL:

USULUTAN INVESTMENTS, S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

UNIDAD (1)

Euros:	09001	X
Miles:	09002	
Millones:	09003	

ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2024 (2)	EJERCICIO 2023 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000		257.966,26	
I. Inmovilizado intangible	11100			
II. Inmovilizado material	11200			
III. Inversiones inmobiliarias	11300			
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400		257.966,26	
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500			
VI. Activos por impuesto diferido	11600			
VII. Deudores comerciales no corrientes	11700			
B) ACTIVO CORRIENTE	12000		18.691,26	50.353,90
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100			
II. Existencias	12200			
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300		4.513,29	
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12380			
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12381			
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12382			
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370			
3. Otros deudores	12390		4.513,29	
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400			
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500			
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600			
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700		14.177,97	50.353,90
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000		276.657,52	50.353,90

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.
(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(3) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.1

NIF: B88282637

DENOMINACIÓN SOCIAL:

USULUTAN INVESTMENTS, S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2024 (1)	EJERCICIO 2023 (2)
A) PATRIMONIO NETO	**20000**		16.657,52	44.858,29
A-1) Fondos propios	**21000**		16.657,52	44.858,29
I. Capital	**21100**		3.000,00	3.000,00
1. Capital escriturado	**21110**		3.000,00	3.000,00
2. (Capital no exigido)	**21120**			
II. Prima de emisión	**21200**			
III. Reservas	**21300**		41.858,29	
1. Reserva de capitalización	**21350**			
2. Otras reservas	**21360**		41.858,29	
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	**21400**			
V. Resultados de ejercicios anteriores	**21500**			-1.492,36
VI. Otras aportaciones de socios	**21600**			
VII. Resultado del ejercicio	**21700**		-28.200,77	43.350,65
VIII. (Dividendo a cuenta)	**21800**			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	**21900**			
A-2) Ajustes por cambios de valor	**22000**			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	**23000**			
B) PASIVO NO CORRIENTE	**31000**		250.000,00	-7.966,26
I. Provisiones a largo plazo	**31100**			
II. Deudas a largo plazo	**31200**			
1. Deudas con entidades de crédito	**31220**			
2. Acreedores por arrendamiento financiero	**31230**			
3. Otras deudas a largo plazo	**31290**			
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**31300**		250.000,00	-7.966,26
IV. Pasivos por impuesto diferido	**31400**			
V. Periodificaciones a largo plazo	**31500**			
VI. Acreedores comerciales no corrientes	**31600**			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	**31700**			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.2

NIF: B88282637

DENOMINACIÓN SOCIAL:

USULUTAN INVESTMENTS, S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2024 (1)	EJERCICIO 2023 (2)
C) PASIVO CORRIENTE	**32000**		10.000,00	13.461,87
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	**32100**			
II. Provisiones a corto plazo	**32200**			
III. Deudas a corto plazo	**32300**			
1. Deudas con entidades de crédito	**32320**			
2. Acreedores por arrendamiento financiero	**32330**			
3. Otras deudas a corto plazo	**32390**			
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**32400**			
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**32500**		10.000,00	13.461,87
1. Proveedores	**32580**			
a) Proveedores a largo plazo	**32581**			
b) Proveedores a corto plazo	**32582**			
2. Otros acreedores	**32590**		10.000,00	13.461,87
VI. Periodificaciones a corto plazo	**32600**			
VII. Deuda con características especiales a corto plazo	**32700**			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	**30000**		276.657,52	50.353,90

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

PA

NIF: B88282637

DENOMINACIÓN SOCIAL:

USULUTAN INVESTMENTS, S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2024 (1)	EJERCICIO 2023 (2)
1. Importe neto de la cifra de negocios	40100			66.000,00
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200			
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300			
4. Aprovisionamientos	40400			
5. Otros ingresos de explotación	40500			
6. Gastos de personal	40600			
7. Otros gastos de explotación	40700		-100,77	-145,08
8. Amortización del inmovilizado	40800			
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900			
10. Excesos de provisiones	41000			
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100			
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	41200			
13. Otros resultados	41300			
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	49100		-100,77	65.854,92
14. Ingresos financieros	41400			
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430			
b) Otros ingresos financieros	41490			
15. Gastos financieros	41500		-28.100,00	-10.000,00
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600			
17. Diferencias de cambio	41700			
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800			
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100			
a) Incorporación al activo de gastos financieros	42110			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	42120			
c) Resto de ingresos y gastos	42130			
B) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)	49200		-28.100,00	-10.000,00
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	49300		-28.200,77	55.854,92
20. Impuestos sobre beneficios	41900			-12.504,27
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 20)	49500		-28.200,77	43.350,65

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

MODELO DE DOCUMENTO ABREVIADO DE INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

IMA

SOCIEDAD	NIF
USULUTAN INVESTMENTS, S.L.	B88282637

DOMICILIO SOCIAL
CL MISTRAL 2

MUNICIPIO	PROVINCIA	EJERCICIO
POZUELO DE ALARCON	MADRID	2024

Contenido Obligatorio

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales NO existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida, para que éstas, en su conjunto, puedan mostrar la imagen fiel del patrimonio, de los resultados y de la situación financiera de la empresa.

☒

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales SÍ existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas, para que éstas, en su conjunto, pueden mostrar la imagen fiel del patrimonio, de los resultados y de la situación financiera de la empresa.

☐

Indicadores de Sostenibilidad (contenido voluntario)

	Métrica	Valor	Importe (6)
Emisiones Alcance 1 (1)	t CO_2		
Emisiones Alcance 2 (2)	t CO_2		
Emisiones Alcance 3 (3)	t CO_2		
Consumo de energía dentro de la organización (4)	kW h		
Consumo de agua (5)	m^3		

FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES

(1) Emisiones directas de la empresa. Métrica: Toneladas equivalentes de CO_2.
(2) Emisiones indirectas consecuencia del consumo energético de la empresa (por ejemplo, por el consumo de electricidad). Métrica: Toneladas equivalentes de CO_2.
(3) Resto de emisiones indirectas (emisiones indirectas de proveedores y de clientes en la cadena de valor). Métrica: Toneladas equivalentes de CO_2.

Los indicadores de emisiones se recogen en la Ley 11/2018, así como en el requerimiento de información E1-6 de la NEIS (ESRS en inglés) E1 de sostenibilidad aprobada mediante acto delegado por la C.E. el 31 de Julio de 2023, en desarrollo de la Directiva de Sostenibilidad Corporativa (CSRD).
Para su cumplimentación se recomienda el uso de calculadoras de emisiones, en concreto:
https://www.miteco.gob.es/es/cambio-climatico/temas/mitigacion-politicas-y-medidas/calculadoras.aspx (para emisiones alcance 1 y 2).

(4) Indicador requerido para las empresas y grupos sujetos a la Ley 11/2018, así como en el requerimiento de información E1-5 de la NEIS (ESRS en inglés) E1 aprobada mediante acto delegado por la C.E. el 31 de Julio de 2023, en desarrollo de la Directiva de Sostenibilidad Corporativa (CSRD). Métrica: Kilovatios hora.
(5) Indicador requerido para las empresas y grupos sujetos a la Ley 11/2018, así como en el requerimiento de información E3-4 de la NEIS (ESRS en inglés) E1 aprobada mediante acto delegado por la C.E. el 31 de Julio de 2023, en desarrollo de la Directiva de Sostenibilidad Corporativa (CSRD). Métrica: metros cúbicos.
(6) Consigne el importe monetario en EUROS del consumo correspondiente.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

MODELO DE DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN SOBRE ACCIONES O PARTICIPACIONES PROPIAS

A1

SOCIEDAD	NIF
USULUTAN INVESTMENTS, S.L.	B88282637

DOMICILIO SOCIAL
CL MISTRAL 2

MUNICIPIO	PROVINCIA	EJERCICIO
POZUELO DE ALARCON	MADRID	2024

La sociedad no ha realizado durante el presente ejercicio operación alguna sobre acciones / participaciones propias ☒
(Nota: En este caso es suficiente la presentación única de esta hoja A1)

Saldo al cierre del ejercicio precedente: 0.00 Acciones/participaciones 0.00 % del capital social

Saldo al cierre del ejercicio: 0.00 Acciones/participaciones 0.00 % del capital social

Fecha	Concepto (1)	Fecha de acuerdo de junta general	N.º de acciones o participaciones	Nominal	Capital social Porcentaje	Precio o contraprestación	Saldo después de la operación

Nota: Caso de ser necesario, utilizar tantos ejemplares como sean requeridos de la hoja A1.1

(1) AO: Adquisición originaria de acciones o participaciones propias o de la sociedad dominante (artículos 135 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital).
AD: Adquisición derivativa directa; AI: Adquisición derivativa indirecta; AL: Adquisiciones libres (artículos 140, 144 y 146 de la Ley de Sociedades de Capital).
ED: Enajenación de acciones adquiridas en contravención de los tres primeros requisitos del artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.
EL: Enajenación de acciones o participaciones de libre adquisición (artículos 140.1 y 145.1 de la Ley de Sociedades de Capital).
RD: Amortización de acciones ex artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.
RL: Amortización de acciones o participacione de libre adquisición (artículo 145 de la Ley de Sociedades de Capital).
AG: Aceptación de acciones propias en garantía (artículo 149 de Ley de Sociedades de Capital).
AF: Acciones adquiridas mediante asistencia nanciera de la propia entidad (artículo 150 de la Ley de Sociedades de Capital).
PR: Acciones o participaciones recíprocas (artículos 151 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital).

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

SOLICITUD DE PRESENTACIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL DE MADRID

PR

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD QUE PRESENTA LAS CUENTAS A DEPÓSITO

Denominación de la Entidad: USULUTAN INVESTMENTS, S.L. NIF: B88282637

Datos Registrales:

Tomo: 38.608 Folio: 110 Nº Hoja Registral: M686587 Fecha de cierre ejercicio social: 31 . 12 . 2024 (dd.mm.aaaa)

IRUS:

IDENTIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS CONTABLES CUYO DEPÓSITO SE SOLICITA

CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO: 2024

Balance	**Pérdidas y Ganancias**	**Memoria**	**Estado cambios Patrimonio Neto**	**Estado de Flujos de Efectivo**
Normal ☐	Normal ☐	Normal ☐	Normal ☐	Normal ☐
Abreviado ☒	Abreviado ☒	Abreviada ☒		
PYME ☐	PYME ☐	PYME ☐	**Informe de Auditoría**	**Estado sobre información no financiera**
Hoja identificativa de la sociedad ☒	**Declaración Medioambiental** ☒	**Informe de Gestión** ☒	Voluntario ☐ Obligatorio ☐	Documento aparte ☐
Documento sobre servicios a terceros ☐	**Declaración de identificación del titular real** ☒	**Modelo de Autocartera** ☒	**Certificado SICAV** ☐	**Anuncios de convocatoria** ☐
Certificación Acuerdo ☒	**Otros Documentos** ☐	Nº		

Código ROAC de los Auditores Firmantes **Fecha de emisión del Informe de Auditoría**

IDENTIFICACIÓN DEL PRESENTANTE QUE HACE LA SOLICITUD

Nombre y Apellidos: ENCARNACION APARICIO DNI: 11790373K

Domicilio: CL CARRETAS 7 Código postal: 28.670

Ciudad: VILLAVICIOSA DE ODON Provincia: MADRID

Teléfono: 916.162.185 Fax: 916.162.650 Correo electrónico: joymarasesores@joymarplus.es

El solicitante consiente que la notificación del depósito de las cuentas o la calificación negativa, en su caso, se le hagan electrónicamente a la dirección de correo señalada conforme a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Firma del presentante:

Código 2D

A los efectos del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (RGPD), queda informado de que: 1.- Los datos personales expresados en el presente documento serán incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral (arts. 2, 4, 9 y 12 del Título Preliminar del R.R.M. e Instrucciones del 29 de Octubre de 1996 y 17 de Febrero de 1998). 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en el Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. 3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

Ejemplar para el Registro Mercantil

SOLICITUD DE PRESENTACIÓN **PR**

EN EL REGISTRO MERCANTIL DE MADRID

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD QUE PRESENTA LAS CUENTAS A DEPÓSITO

Denominación de la Entidad: USULUTAN INVESTMENTS, S.L. NIF: B88282637

Datos Registrales:

Tomo: 38.608 Folio: 110 Nº Hoja Registral: M686587 Fecha de cierre ejercicio social: 31 . 12 . 2024 (dd.mm.aaaa)

IRUS:

IDENTIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS CONTABLES CUYO DEPÓSITO SE SOLICITA

CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO: 2024

Balance	**Pérdidas y Ganancias**	**Memoria**	**Estado cambios Patrimonio Neto**	**Estado de Flujos de Efectivo**
Normal ☐	Normal ☐	Normal ☐	Normal ☐	Normal ☐
Abreviado ☒	Abreviado ☒	Abreviada ☒		
PYME ☐	PYME ☐	PYME ☐	**Informe de Auditoría**	**Estado sobre información no financiera**
Hoja identificativa de la sociedad ☒	**Declaración Medioambiental** ☒	**Informe de Gestión** ☒	Voluntario ☐ Obligatorio ☐	Documento aparte ☐
Documento sobre servicios a terceros ☐	**Declaración de identificación del titular real** ☒	**Modelo de Autocartera** ☒	**Certificado SICAV** ☐	**Anuncios de convocatoria** ☐
Certificación Acuerdo ☒	**Otros Documentos** ☐	Nº		

Código ROAC de los Auditores Firmantes **Fecha de emisión del Informe de Auditoría**

IDENTIFICACIÓN DEL PRESENTANTE QUE HACE LA SOLICITUD

Nombre y Apellidos: ENCARNACION APARICIO DNI: 11790373K

Domicilio: CL CARRETAS 7 Código postal: 28.670

Ciudad: VILLAVICIOSA DE ODON Provincia: MADRID

Teléfono: 916.162.185 Fax: 916.162.650 Correo electrónico: joymarasesores@joymarplus.es

El solicitante consiente que la notificación del depósito de las cuentas o la calificación negativa, en su caso, se le hagan electrónicamente a la dirección de correo señalada conforme a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Firma del presentante:

Código 2D

A los efectos del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (RGPD), queda informado de que: 1.- Los datos personales expresados en el presente documento serán incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral (arts. 2, 4, 9 y 12 del Título Preliminar del R.R.M. e Instrucciones del 29 de Octubre de 1996 y 17 de Febrero de 1998). 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en el Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. 3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

Ejemplar para el interesado

SOLICITUD DE PRESENTACIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL DE MADRID

PR

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD QUE PRESENTA LAS CUENTAS A DEPÓSITO

Denominación de la Entidad: USULUTAN INVESTMENTS, S.L. NIF: B88282637

Datos Registrales:

Tomo: 38.608 Folio: 110 Nº Hoja Registral: M686587 Fecha de cierre ejercicio social: 31 . 12 . 2024 (dd.mm.aaaa)

IRUS:

IDENTIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS CONTABLES CUYO DEPÓSITO SE SOLICITA

CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO: 2024

Balance	**Pérdidas y Ganancias**	**Memoria**	**Estado cambios Patrimonio Neto**	**Estado de Flujos de Efectivo**
Normal ☐	Normal ☐	Normal ☐	Normal ☐	Normal ☐
Abreviado ☒	Abreviado ☒	Abreviada ☒		
PYME ☐	PYME ☐	PYME ☐	**Informe de Auditoría**	**Estado sobre información no financiera**
Hoja identificativa de la sociedad ☒	**Declaración Medioambiental** ☒	**Informe de Gestión** ☒	Voluntario ☐ Obligatorio ☐	Documento aparte ☐
Documento sobre servicios a terceros ☐	**Declaración de identificación del titular real** ☒	**Modelo de Autocartera** ☒	**Certificado SICAV** ☐	**Anuncios de convocatoria** ☐
Certificación Acuerdo ☒	**Otros Documentos** ☐	Nº		

Código ROAC de los Auditores Firmantes **Fecha de emisión del Informe de Auditoría**

IDENTIFICACIÓN DEL PRESENTANTE QUE HACE LA SOLICITUD

Nombre y Apellidos: ENCARNACION APARICIO DNI: 11790373K

Domicilio: CL CARRETAS 7 Código postal: 28.670

Ciudad: VILLAVICIOSA DE ODON Provincia: MADRID

Teléfono: 916.162.185 Fax: 916.162.650 Correo electrónico: joymarasesores@joymarplus.es

El solicitante consiente que la notificación del depósito de las cuentas o la calificación negativa, en su caso, se le hagan electrónicamente a la dirección de correo señalada conforme a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Firma del presentante:

Código 2D

A los efectos del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (RGPD), queda informado de que: 1.- Los datos personales expresados en el presente documento serán incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral (arts. 2, 4, 9 y 12 del Título Preliminar del R.R.M. e Instrucciones del 29 de Octubre de 1996 y 17 de Febrero de 1998). 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en el Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. 3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

Ejemplar para la entidad financiera / caja R.M

CERTIFICACIÓN DE LA HUELLA DIGITAL

H

SOCIEDAD: USULUTAN INVESTMENTS, S.L. NIF: B88282637

DOMICILIO SOCIAL: CL MISTRAL 2

MUNICIPIO: POZUELO DE ALARCON PROVINCIA: MADRID EJERCICIO: 2024

NOMBRE DE LAS PERSONAS QUE EXPIDEN LA CERTIFICACIÓN

ALVARO RUBIO GARZON

FIRMAS:

LAS PERSONAS ARRIBA INDICADAS CERTIFICAN QUE EL DEPÓSITO DIGITAL GENERA LA HUELLA DIGITAL SIGUIENTE:

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA REQUERIDA EN LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA

IDA1

(Aplicación de resultados y período medio de pago a proveedores)

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

Forma jurídica — SA: 01011 | SL: 01012 X | Otras: 01013

NIF: 01010 B88282637

IRUS: 01008

LEI: 01009 — Solo para las empresas que dispongan de código LEI (Legal Entity Identifier)

Denominación social: 01020 USULUTAN INVESTMENTS, S.L.

Domicilio social: 01022 CL MISTRAL 2

Municipio: 01023 POZUELO DE ALARCON — Provincia: 01025 MADRID

Código postal: 01024 28023 — Teléfono: 01031

Dirección de *e-mail* de contacto de la empresa: 01037

Pertenencia a un grupo de sociedades:

		DENOMINACIÓN SOCIAL		NIF
Sociedad dominante directa:	01041		01040	
Sociedad dominante última del grupo:	01061		01060	

ACTIVIDAD

Actividad principal: 02009 OTROS SERVICIOS INDEPENDIENTES

Código CNAE 2025: 02014 9699 Otros servicios personales n.c.o.p. (1)

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

		EJERCICIO 2025 (2)	EJERCICIO 2024 (3)
Número de mujeres en el órgano de administración:	04212	0.00	0.00
Número total de miembros del órgano de administración:	04213	0.00	0.00

PERSONAL ASALARIADO

a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:

		EJERCICIO 2025 (2)	EJERCICIO 2024 (3)
FIJO (4):	04001	0.00	0.00
NO FIJO (5):	04002	0.00	0.00

Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):

	04010	0.00	0.00

b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:

	EJERCICIO 2025 (2)				EJERCICIO 2024 (3)	
	HOMBRES		MUJERES		HOMBRES	MUJERES
FIJO:	04120	0.00	04121	0.00	0.00	0.00
NO FIJO:	04122	0.00	04123	0.00	0.00	0.00

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

		EJERCICIO 2025 (2)			EJERCICIO 2024 (3)		
		AÑO	MES	DÍA	AÑO	MES	DÍA
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	01102	2.025	1	1	2.024	1	1
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	01101	2.025	12	31	2.024	12	31

Número de páginas presentadas al depósito: 01901 16

En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa:

01903

UNIDADES (marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales)

Euros: 09001 X — Miles de euros: 09002 — Millones de euros: 09003

(1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2025 (CNAE 2025), aprobada por el Reglamento (UE) 2023/137 y el Real Decreto 10/2025, válida a partir del 1 de enero de 2025.
(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(3) Ejercicio anterior.
(4) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:
a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.
b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.
c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada del año efectivamente trabajada.
(5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):

$$\text{n.º de personas contratadas} \times \frac{\text{n.º medio de semanas trabajadas}}{52}$$

DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA REQUERIDA EN LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA

IDA2

(Aplicación de resultados y período medio de pago a proveedores)

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

APLICACIÓN DE RESULTADOS (1)

Información sobre la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio, de acuerdo con el siguiente esquema:

Base de reparto		EJERCICIO 2025 (2)	EJERCICIO 2024 (3)
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	**91000**	0.00	0.00
Remanente	**91001**	0.00	0.00
Reservas voluntarias	**91002**	0.00	0.00
Otras reservas de libre disposición	**91003**	0.00	0.00
TOTAL BASE DE REPARTO = TOTAL APLICACIÓN	**91004**	0.00	0.00

Aplicación a		EJERCICIO 2025 (2)	EJERCICIO 2024 (3)
Reserva legal	**91005**	0.00	0.00
Reservas especiales	**91007**	0.00	0.00
Reservas voluntarias	**91008**	0.00	0.00
Dividendos	**91009**	0.00	0.00
Remanente y otros	**91010**	0.00	0.00
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	**91011**	0.00	0.00
APLICACIÓN = TOTAL BASE DE REPARTO	**91012**	0.00	0.00

INFORMACIÓN SOBRE EL PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES DURANTE EL EJERCICIO (4)

		EJERCICIO 2025 (2)	EJERCICIO 2024 (3)
Período medio de pago a proveedores (días)	**94705**	0.00	30

(1) Propuesta de aplicación de resultados, artículo 253.1 de la Ley de Sociedades de Capital (RD 1/2010, de 2 de julio).
(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(3) Ejercicio anterior.
(4) Calculados de acuerdo al artículo quinto de la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.

DECLARACIÓN DE IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR REAL TR

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR REAL

Información sobre las personas físicas conforme a los artículos 3.6) y 30 de la Directiva (UE) 2015/849 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de mayo de 2015, relativa a la prevención de la utilización del sistema financiero para el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo, modificada por la Directiva (UE) 2018/843 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de mayo de 2018; al artículo 4.2.b), 4.2.b.bis) y 4 bis de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, tras la modificación perada por el Real Decreto-ley 7/2021, y al artículo 8 del Reglamento de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, aprobado mediante Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo.

La sociedad está obligada a presentar la identificación del titular real por no cotizar en un mercado regulado de la UE o de un país tercero equivalente (1) SI

La sociedad presenta por primera vez o actualiza/ratifica los datos de identificación del titular real (2) SI

Indique el tipo de actualización de los datos de identificación del titular real (3) ACTUALIZACIÓN

Fecha en la que debe reputarse que se ha producido el cambio de los datos (4) 30.06.2026

I. Titular real persona física - % de participación

I.a Con % de participación en el capital superior al 25%

APELLIDOS, NOMBRE (5)	PAÍS EXPEDICIÓN DOCUMENTO (6)	TIPO DOCUMENTO (7)	DOCUMENTO (8)	FECHA NACI-MIENTO (9)	NACIONALIDAD (10)	PAÍS RESIDENCIA (10)	% PARTICIPACIÓN	
							DIRECTA	INDIRECTA (11)
RUBIO GARZON, ALVARO	ES	DNI	52092331E	27.09.1967	ES	ES	0.00	100,00

I.b Con % de participación por derechos de voto superior al 25%

APELLIDOS, NOMBRE (5)	PAÍS EXPEDICIÓN DOCUMENTO (6)	TIPO DOCUMENTO (7)	DOCUMENTO (8)	FECHA NACI-MIENTO (9)	NACIONALIDAD (10)	PAÍS RESIDENCIA (10)	% PARTICIPACIÓN	
							DIRECTA	INDIRECTA (12)
RUBIO GARZON, ALVARO	ES	DNI	52092331E	27.09.1967	ES	ES	0.00	100,00

II. Titular real persona física asimilada

En caso de no existir persona física que posea o controle un porcentaje superior al 25% del capital o derechos de voto, indique los titulares reales; en este caso,administrador o responsable de la dirección, conforme a lo establecido en el art. 8 del Real Decreto 304/2014

APELLIDOS, NOMBRE (5)	PAÍS EXPEDICIÓN DOCUMENTO (6)	TIPO DOCUMENTO (7)	DOCUMENTO (8)	FECHA NACI-MIENTO (9)	NACIONALIDAD (10)	PAÍS RESIDENCIA (10)

(1) Se exceptúan las sociedades que coticen en un mercado regulado de la Unión Europea o de países terceros equivalentes
(2) El cumplimiento de esta hoja tiene carácter obligatorio en todo caso, debiendo indicarse todos los datos sobre titularidad real solicitados en la misma
(3) Indique PRIMERA si presenta por primera vez, ACTUALIZACIÓN si actualiza o ratifica los datos del titular real, o RECTIFICACIÓN si rectifica los datos erróneos de una declaración previa
(4) Fecha en la que debe reputarse que se ha producido el cambio de los datos. Cumplimentar con el formato DD.MM.YYYY
(5) Indicar apellidos, nombre. Se significa la necesidad de separar los apellidos del nombre mediante una coma
(6) Cumplimentar con el código-país según ISO 3166-1 alfa 2
(7) Si el país de expedición es España, cumplimentar DNI-NIF o NIE, según corresponda. Si es distinto de España, cumplimentar TIN, PASAPORTE u OTRO. En el caso de nacionales españoles o residentes en España se incluirá siempre el documento expedido en España.
(8) Número de documento identificativo del titular real
(9) Cumplimentar con el formato DD.MM.AAAA
(10) Cumplimentar con el código-país según ISO 3166-1 alfa 2
(11) Detallar en la tabla III.a las sociedades intervinientes en la cadena de control
(12) Detallar en la tabla III.b las sociedades intervinientes en la cadena de control

DECLARACIÓN DE IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR REAL TRcc1

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

III. Detalle de las sociedades que intervienen en la cadena de control

En caso de titularidad real indirecta, detalle de la cadena de control

III.a Control a través de participacion en el capital

Detalle las sociedades que intervienen en la cadena de control para cada titular cumplimentado en la tabla I.a con participación indirecta

DOCUMENTO TITULAR REAL (1)	NIVEL (2)	DENOMINACIÓN SOCIAL	PAÍS EXPEDICIÓN DOCUMENTO (3)	TIPO DOCUMENTO (4)	DOCUMENTO (5)	NACIONALIDAD (6)	DOMICILIO SOCIAL (7)	DATOS REGISTRALES/ LEI (EN SU CASO) (8)
52092331E	1	AP67 SOCIMI SA	ES	NIF	A82953092	ES	VILLAVERDE 2,LEGANES,MADRID,28074	M280744

IV. Detalle de las participaciones de las sociedades que intervienen en la cadena de control

IV.a Control a través de participación en el capital

Detalle para todas las sociedades que intervienen en la cadena de control, tabla III.a, el % de participación directa del participante en la participada

DOCUMENTO TITULAR REAL (1)	DOCUMENTO PARTICIPANTE (9)	DOCUMENTO PARTICIPADA (10)	% PARTICIPACIÓN DIRECTA
52092331E	A82953092	B88282637	100,00
52092331E	52092331E	A82953092	40,28

(1) Número de documento identificativo del titular real (tabla I.a) sobre el que se detalla la cadena de control
(2) El nivel de la cadena de control debe ser un número entero, empezar por 1 y ser consecutivo en orden ascendente sin saltos
(3) Cumplimentar con el código-país según ISO 3166-1 alfa 2
(4) Si el país de expedición es España, cumplimentar DNI-NIF o NIE, según corresponda. Si es distinto de España, cumplimentar TIN, PASAPORTE u OTRO. En el caso de nacionales españoles o residentes en España se incluirá siempre el documento expedido en España.
(5) Número de documento identificativo de la sociedad
(6) Cumplimentar con el código-país según ISO 3166-1 alfa 2
(7) Cumplimentar el domicilio en el siguiente orden: Dirección completa, Ciudad, Provincia, Código Postal
(8) Cumplimentar con los datos registrales de la autoridad de registro o LEI (Legal Entity Identifier) . Si se trata de sociedades cuya nacionalidad es España, cumplimentar el nombre del Registro Mercantil y el número de hoja, si la nacionalidad es distina de España, cumplimentar preferiblemente el LEI si tiene uno emitido
(9) Documento identificativo de la sociedad o titular real que tiene la participación sobre la sociedad participada
(10) Documento identificativo de la sociedad participada

DECLARACIÓN DE IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR REAL TRcd1

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

III. Detalle de las sociedades que intervienen en la cadena de control

En caso de titularidad real indirecta, detalle de la cadena de control

III.b Control a través de derechos de voto

Detalle las sociedades que intervienen en la cadena de control para cada titular cumplimentado en la tabla I.b con participación indirecta

DOCUMENTO TITULAR REAL (1)	NIVEL (2)	DENOMINACIÓN SOCIAL	PAÍS EXPEDICIÓN DOCUMENTO (3)	TIPO DOCUMENTO (4)	DOCUMENTO (5)	NACIONALIDAD (6)	DOMICILIO SOCIAL (7)	DATOS REGISTRALES/ LEI (EN SU CASO) (8)
52092331E	1	AP67 SOCIMI SA	ES	NIF	A82953092	ES	VILLAVERDE 2,LEGANES,MADRID,28074	M280744

IV. Detalle de las participaciones de las sociedades que intervienen en la cadena de control

IV.b Control a través de derechos de voto

Detalle para todas las sociedades que intervienen en la cadena de control, tabla III.b, el % de participación directa del participante en la participada

DOCUMENTO TITULAR REAL (1)	DOCUMENTO PARTICIPANTE (9)	DOCUMENTO PARTICIPADA (10)	% PARTICIPACIÓN DIRECTA
52092331E	A82953092	B88282637	100,00
52092331E	52092331E	A82953092	40,28

(1) Número de documento identificativo del titular real (tabla I.a) sobre el que se detalla la cadena de control
(2) El nivel de la cadena de control debe ser un número entero, empezar por 1 y ser consecutivo en orden ascendente sin saltos
(3) Cumplimentar con el código-país según ISO 3166-1 alfa 2
(4) Si el país de expedición es España, cumplimentar DNI-NIF o NIE, según corresponda. Si es distinto de España, cumplimentar TIN, PASAPORTE u OTRO. En el caso de nacionales españoles o residentes en España se incluirá siempre el documento expedido en España.
(5) Número de documento identificativo de la sociedad
(6) Cumplimentar con el código-país según ISO 3166-1 alfa 2
(7) Cumplimentar el domicilio en el siguiente orden: Dirección completa, Ciudad, Provincia, Código Postal
(8) Cumplimentar con los datos registrales de la autoridad de registro o LEI (Legal Entity Identifier) . Si se trata de sociedades cuya nacionalidad es España, cumplimentar el nombre del Registro Mercantil y el número de hoja, si la nacionalidad es distina de España, cumplimentar preferiblemente el LEI si tiene uno emitido
(9) Documento identificativo de la sociedad o titular real que tiene la participación sobre la sociedad participada
(10) Documento identificativo de la sociedad participada

DOCUMENTO SOBRE SERVICIOS A TERCEROS

SRA

SOCIEDAD	NIF
USULUTAN INVESTMENTS, S.L.	B88282637

DOMICILIO SOCIAL
CL MISTRAL 2

MUNICIPIO	PROVINCIA	EJERCICIO(2)
POZUELO DE ALARCON	MADRID	2025

Realización, durante el ejercicio, de operaciones de prestación de servicios a terceros, artículo 2.1 o) de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo. 0

Ámbito territorial de operaciones(1):

Países donde realiza operaciones:

Provincias donde realiza operaciones:

Municipios donde realiza operaciones:

¿Ha prestado servicios a no residentes?(3)

¿La actividad de prestación de servicios a terceros, artículo 2.1 o) de la Ley 10/2010, de 28 de abril, es la única y exclusiva que se presta?

Volúmen Facturado por dichos servicios:

Último Ejercicio		Ejercicio Precedente		Incuantificable	

Número de Operaciones/Servicios por cuenta de terceros, prestados por el profesional o disponiendo que otras lo ejerzan:

	Número de Operaciones
Constitución de sociedades u otras personas jurídicas.	
Dirección, secretaría y/o asesoría externa de una sociedad.	
Socio de una asociación o similar.	
Facilitar domicilio social, dirección comercial, postal, administrativa o similar a una persona jurídica	
Funciones de fiduciario en un fideicomiso, trust o instrumento similar	
Funciones de accionista por cuenta ajena.	

FIRMAS Y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES (en caso de presentación en papel)

(1) Municipal, provincial, autonómico, nacional o internacional.
(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(3) Sí o No

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA1

NIF: B88282637

DENOMINACIÓN SOCIAL:

USULUTAN INVESTMENTS, S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

UNIDAD (1)

Euros:	09001	X
Miles:	09002	
Millones:	09003	

ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2025 (2)	EJERCICIO 2024 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000		2.180.825,09	257.966,26
I. Inmovilizado intangible	11100			
II. Inmovilizado material	11200			
III. Inversiones inmobiliarias	11300		2.078.275,09	
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400		102.550,00	257.966,26
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500			
VI. Activos por impuesto diferido	11600			
VII. Deudores comerciales no corrientes	11700			
B) ACTIVO CORRIENTE	12000		60.622,07	18.691,26
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100			
II. Existencias	12200			
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300		57.784,80	4.513,29
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12380			
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12381			
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12382			
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370			
3. Otros deudores	12390		57.784,80	4.513,29
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400			
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500			
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600			
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700		2.837,27	14.177,97
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000		2.241.447,16	276.657,52

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.
(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(3) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.1

NIF: B88282637

DENOMINACIÓN SOCIAL:

USULUTAN INVESTMENTS, S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2025 (1)	EJERCICIO 2024 (2)
A) PATRIMONIO NETO	20000		-34.366,31	16.657,52
A-1) Fondos propios	21000		-34.366,31	16.657,52
I. Capital	21100		3.000,00	3.000,00
1. Capital escriturado	21110		3.000,00	3.000,00
2. (Capital no exigido)	21120			
II. Prima de emisión	21200			
III. Reservas	21300		49.958,29	41.858,29
1. Reserva de capitalización	21350			
2. Otras reservas	21360		49.958,29	41.858,29
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400			
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500		-28.200,77	
VI. Otras aportaciones de socios	21600			
VII. Resultado del ejercicio	21700		-59.123,83	-28.200,77
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	21900			
A-2) Ajustes por cambios de valor	22000			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000			
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000		2.128.893,96	250.000,00
I. Provisiones a largo plazo	31100			
II. Deudas a largo plazo	31200			
1. Deudas con entidades de crédito	31220			
2. Acreedores por arrendamiento financiero	31230			
3. Otras deudas a largo plazo	31290			
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300		2.128.893,96	250.000,00
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400			
V. Periodificaciones a largo plazo	31500			
VI. Acreedores comerciales no corrientes	31600			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	31700			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.2

NIF: B88282637

DENOMINACIÓN SOCIAL:

USULUTAN INVESTMENTS, S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2025 (1)	EJERCICIO 2024 (2)
C) PASIVO CORRIENTE	32000		146.919,51	10.000,00
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	32100			
II. Provisiones a corto plazo	32200			
III. Deudas a corto plazo	32300			
1. Deudas con entidades de crédito	32320			
2. Acreedores por arrendamiento financiero	32330			
3. Otras deudas a corto plazo	32390			
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400			
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500		146.919,51	10.000,00
1. Proveedores	32580			
a) Proveedores a largo plazo	32581			
b) Proveedores a corto plazo	32582			
2. Otros acreedores	32590		146.919,51	10.000,00
VI. Periodificaciones a corto plazo	32600			
VII. Deuda con características especiales a corto plazo	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000		2.241.447,16	276.657,52

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

PA

NIF: B88282637

DENOMINACIÓN SOCIAL:

USULUTAN INVESTMENTS, S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2025 (1)	EJERCICIO 2024 (2)
1. Importe neto de la cifra de negocios	40100			
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200			
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300			
4. Aprovisionamientos	40400			
5. Otros ingresos de explotación	40500			
6. Gastos de personal	40600			
7. Otros gastos de explotación	40700		-179,42	-100,77
8. Amortización del inmovilizado	40800			
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900			
10. Excesos de provisiones	41000			
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100			
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	41200			
13. Otros resultados	41300			
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	49100		-179,42	-100,77
14. Ingresos financieros	41400			
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430			
b) Otros ingresos financieros	41490			
15. Gastos financieros	41500		-58.944,41	-28.100,00
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600			
17. Diferencias de cambio	41700			
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800			
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100			
a) Incorporación al activo de gastos financieros	42110			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	42120			
c) Resto de ingresos y gastos	42130			
B) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)	49200		-58.944,41	-28.100,00
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	49300		-59.123,83	-28.200,77
20. Impuestos sobre beneficios	41900			
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 20)	49500		-59.123,83	-28.200,77

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

MODELO DE DOCUMENTO ABREVIADO DE INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

IMA

SOCIEDAD	NIF
USULUTAN INVESTMENTS, S.L.	B88282637

DOMICILIO SOCIAL
CL MISTRAL 2

MUNICIPIO	PROVINCIA	EJERCICIO
POZUELO DE ALARCON	MADRID	2025

Contenido Obligatorio

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales NO existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida, para que éstas, en su conjunto, puedan mostrar la imagen fiel del patrimonio, de los resultados y de la situación financiera de la empresa.

☒

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales SÍ existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas, para que éstas, en su conjunto, pueden mostrar la imagen fiel del patrimonio, de los resultados y de la situación financiera de la empresa.

☐

Indicadores de Sostenibilidad (contenido voluntario)

	Métrica	Valor	Importe (6)
Emisiones Alcance 1 (1)	t CO_2		
Emisiones Alcance 2 (2)	t CO_2		
Emisiones Alcance 3 (3)	t CO_2		
Consumo de energía dentro de la organización (4)	kW h		
Consumo de agua (5)	m^3		

FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES

(1) Emisiones directas de la empresa. Métrica: Toneladas equivalentes de CO_2.
(2) Emisiones indirectas consecuencia del consumo energético de la empresa (por ejemplo, por el consumo de electricidad). Métrica: Toneladas equivalentes de CO_2.
(3) Resto de emisiones indirectas (emisiones indirectas de proveedores y de clientes en la cadena de valor). Métrica: Toneladas equivalentes de CO_2.

Los indicadores de emisiones se recogen en la Ley 11/2018, así como en el requerimiento de información E1-6 de la NEIS (ESRS en inglés) E1 de sostenibilidad aprobada mediante acto delegado por la C.E. el 31 de Julio de 2023, en desarrollo de la Directiva de Sostenibilidad Corporativa (CSRD).
Para su cumplimentación se recomienda el uso de calculadoras de emisiones, en concreto:
https://www.miteco.gob.es/es/cambio-climatico/temas/mitigacion-politicas-y-medidas/calculadoras.aspx (para emisiones alcance 1 y 2).

(4) Indicador requerido para las empresas y grupos sujetos a la Ley 11/2018, así como en el requerimiento de información E1-5 de la NEIS (ESRS en inglés) E1 aprobada mediante acto delegado por la C.E. el 31 de Julio de 2023, en desarrollo de la Directiva de Sostenibilidad Corporativa (CSRD). Métrica: Kilovatios hora.
(5) Indicador requerido para las empresas y grupos sujetos a la Ley 11/2018, así como en el requerimiento de información E3-4 de la NEIS (ESRS en inglés) E1 aprobada mediante acto delegado por la C.E. el 31 de Julio de 2023, en desarrollo de la Directiva de Sostenibilidad Corporativa (CSRD). Métrica: metros cúbicos.
(6) Consigne el importe monetario en EUROS del consumo correspondiente.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

MODELO DE DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN SOBRE ACCIONES O PARTICIPACIONES PROPIAS

A1

SOCIEDAD	NIF
USULUTAN INVESTMENTS, S.L.	B88282637

DOMICILIO SOCIAL
CL MISTRAL 2

MUNICIPIO	PROVINCIA	EJERCICIO
POZUELO DE ALARCON	MADRID	2025

La sociedad no ha realizado durante el presente ejercicio operación alguna sobre acciones / participaciones propias ☒
(Nota: En este caso es suficiente la presentación única de esta hoja A1)

Saldo al cierre del ejercicio precedente: 0.00 Acciones/participaciones 0.00 % del capital social

Saldo al cierre del ejercicio: 0.00 Acciones/participaciones 0.00 % del capital social

Fecha	Concepto (1)	Fecha de acuerdo de junta general	N.º de acciones o participaciones	Nominal	Capital social Porcentaje	Precio o contraprestación	Saldo después de la operación

Nota: Caso de ser necesario, utilizar tantos ejemplares como sean requeridos de la hoja A1.1

(1) AO: Adquisición originaria de acciones o participaciones propias o de la sociedad dominante (artículos 135 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital).
AD: Adquisición derivativa directa; AI: Adquisición derivativa indirecta; AL: Adquisiciones libres (artículos 140, 144 y 146 de la Ley de Sociedades de Capital).
ED: Enajenación de acciones adquiridas en contravención de los tres primeros requisitos del artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.
EL: Enajenación de acciones o participaciones de libre adquisición (artículos 140.1 y 145.1 de la Ley de Sociedades de Capital).
RD: Amortización de acciones ex artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.
RL: Amortización de acciones o participacione de libre adquisición (artículo 145 de la Ley de Sociedades de Capital).
AG: Aceptación de acciones propias en garantía (artículo 149 de Ley de Sociedades de Capital).
AF: Acciones adquiridas mediante asistencia nanciera de la propia entidad (artículo 150 de la Ley de Sociedades de Capital).
PR: Acciones o participaciones recíprocas (artículos 151 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital).

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

SOLICITUD DE PRESENTACIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL DE MADRID

PR

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD QUE PRESENTA LAS CUENTAS A DEPÓSITO

Denominación de la Entidad: USULUTAN INVESTMENTS, S.L. NIF: B88282637

Datos Registrales:

Tomo: 38.608 Folio: 110 Nº Hoja Registral: M686587 Fecha de cierre ejercicio social: 31 . 12 . 2025 (dd.mm.aaaa)

IRUS:

IDENTIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS CONTABLES CUYO DEPÓSITO SE SOLICITA

CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO: 2025

Balance	**Pérdidas y Ganancias**	**Memoria**	**Estado cambios Patrimonio Neto**	**Estado de Flujos de Efectivo**
Normal ☐	Normal ☐	Normal ☐	Normal ☐	Normal ☐
Abreviado ☒	Abreviado ☒	Abreviada ☒		
PYME ☐	PYME ☐	PYME ☐	**Informe de Auditoría**	**Estado sobre información no financiera**
Hoja identificativa de la sociedad ☒	**Declaración Medioambiental** ☒	**Informe de Gestión** ☒	Voluntario ☐ Obligatorio ☐	Documento aparte ☐
Documento sobre servicios a terceros ☐	**Declaración de identificación del titular real** ☒	**Modelo de Autocartera** ☒	**Certificado SICAV** ☐	**Anuncios de convocatoria** ☐
Certificación Acuerdo ☒	**Otros Documentos** ☐	Nº		

Código ROAC de los Auditores Firmantes **Fecha de emisión del Informe de Auditoría**

IDENTIFICACIÓN DEL PRESENTANTE QUE HACE LA SOLICITUD

Nombre y Apellidos: ENCARNACION APARICIO DNI: 11790373K

Domicilio: CL CARRETAS 7 Código postal: 28.670

Ciudad: VILLAVICIOSA DE ODON Provincia: MADRID

Teléfono: 916.162.185 Fax: 916.162.650 Correo electrónico: joymarasesores@joymarplus.es

El solicitante consiente que la notificación del depósito de las cuentas o la calificación negativa, en su caso, se le hagan electrónicamente a la dirección de correo señalada conforme a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Firma del presentante:

Código 2D

A los efectos del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (RGPD), queda informado de que: 1.- Los datos personales expresados en el presente documento serán incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral (arts. 2, 4, 9 y 12 del Título Preliminar del R.R.M. e Instrucciones del 29 de Octubre de 1996 y 17 de Febrero de 1998). 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en el Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. 3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

Ejemplar para el Registro Mercantil

SOLICITUD DE PRESENTACIÓN **PR**

EN EL REGISTRO MERCANTIL DE MADRID

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD QUE PRESENTA LAS CUENTAS A DEPÓSITO

Denominación de la Entidad: USULUTAN INVESTMENTS, S.L. NIF: B88282637

Datos Registrales:

Tomo: 38.608 Folio: 110 Nº Hoja Registral: M686587 Fecha de cierre ejercicio social: 31 . 12 . 2025 (dd.mm.aaaa)

IRUS:

IDENTIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS CONTABLES CUYO DEPÓSITO SE SOLICITA

CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO: 2025

Balance	**Pérdidas y Ganancias**	**Memoria**	**Estado cambios Patrimonio Neto**	**Estado de Flujos de Efectivo**
Normal ☐	Normal ☐	Normal ☐	Normal ☐	Normal ☐
Abreviado ☒	Abreviado ☒	Abreviada ☒		
PYME ☐	PYME ☐	PYME ☐	**Informe de Auditoría**	**Estado sobre información no financiera**
Hoja identificativa de la sociedad ☒	**Declaración Medioambiental** ☒	**Informe de Gestión** ☒	Voluntario ☐ Obligatorio ☐	Documento aparte ☐
Documento sobre servicios a terceros ☐	**Declaración de identificación del titular real** ☒	**Modelo de Autocartera** ☒	**Certificado SICAV** ☐	**Anuncios de convocatoria** ☐
Certificación Acuerdo ☒	**Otros Documentos** ☐	Nº		

Código ROAC de los Auditores Firmantes **Fecha de emisión del Informe de Auditoría**

IDENTIFICACIÓN DEL PRESENTANTE QUE HACE LA SOLICITUD

Nombre y Apellidos: ENCARNACION APARICIO DNI: 11790373K

Domicilio: CL CARRETAS 7 Código postal: 28.670

Ciudad: VILLAVICIOSA DE ODON Provincia: MADRID

Teléfono: 916.162.185 Fax: 916.162.650 Correo electrónico: joymarasesores@joymarplus.es

El solicitante consiente que la notificación del depósito de las cuentas o la calificación negativa, en su caso, se le hagan electrónicamente a la dirección de correo señalada conforme a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Firma del presentante:

Código 2D

A los efectos del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (RGPD), queda informado de que: 1.- Los datos personales expresados en el presente documento serán incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral (arts. 2, 4, 9 y 12 del Título Preliminar del R.R.M. e Instrucciones del 29 de Octubre de 1996 y 17 de Febrero de 1998). 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en el Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. 3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

Ejemplar para el interesado

SOLICITUD DE PRESENTACIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL DE MADRID

PR

DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES

IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD QUE PRESENTA LAS CUENTAS A DEPÓSITO

Denominación de la Entidad: USULUTAN INVESTMENTS, S.L. NIF: B88282637

Datos Registrales:

Tomo: 38.608 Folio: 110 Nº Hoja Registral: M686587 Fecha de cierre ejercicio social: 31 . 12 . 2025 (dd.mm.aaaa)

IRUS:

IDENTIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS CONTABLES CUYO DEPÓSITO SE SOLICITA

CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO: 2025

Balance	**Pérdidas y Ganancias**	**Memoria**	**Estado cambios Patrimonio Neto**	**Estado de Flujos de Efectivo**
Normal ☐	Normal ☐	Normal ☐	Normal ☐	Normal ☐
Abreviado ☒	Abreviado ☒	Abreviada ☒		
PYME ☐	PYME ☐	PYME ☐	**Informe de Auditoría**	**Estado sobre información no financiera**
Hoja identificativa de la sociedad ☒	**Declaración Medioambiental** ☒	**Informe de Gestión** ☒	Voluntario ☐ Obligatorio ☐	Documento aparte ☐
Documento sobre servicios a terceros ☐	**Declaración de identificación del titular real** ☒	**Modelo de Autocartera** ☒	**Certificado SICAV** ☐	**Anuncios de convocatoria** ☐
Certificación Acuerdo ☒	**Otros Documentos** ☐	Nº		

Código ROAC de los Auditores Firmantes **Fecha de emisión del Informe de Auditoría**

IDENTIFICACIÓN DEL PRESENTANTE QUE HACE LA SOLICITUD

Nombre y Apellidos: ENCARNACION APARICIO DNI: 11790373K

Domicilio: CL CARRETAS 7 Código postal: 28.670

Ciudad: VILLAVICIOSA DE ODON Provincia: MADRID

Teléfono: 916.162.185 Fax: 916.162.650 Correo electrónico: joymarasesores@joymarplus.es

El solicitante consiente que la notificación del depósito de las cuentas o la calificación negativa, en su caso, se le hagan electrónicamente a la dirección de correo señalada conforme a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Firma del presentante:

Código 2D

A los efectos del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (RGPD), queda informado de que: 1.- Los datos personales expresados en el presente documento serán incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral (arts. 2, 4, 9 y 12 del Título Preliminar del R.R.M. e Instrucciones del 29 de Octubre de 1996 y 17 de Febrero de 1998). 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en el Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. 3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

Ejemplar para la entidad financiera / caja R.M

CERTIFICACIÓN DE LA HUELLA DIGITAL

H

SOCIEDAD: USULUTAN INVESTMENTS, S.L. NIF: B88282637

DOMICILIO SOCIAL: CL MISTRAL 2

MUNICIPIO: POZUELO DE ALARCON PROVINCIA: MADRID EJERCICIO: 2025

NOMBRE DE LAS PERSONAS QUE EXPIDEN LA CERTIFICACIÓN

ALVARO RUBIO GARZON

FIRMAS:

LAS PERSONAS ARRIBA INDICADAS CERTIFICAN QUE EL DEPÓSITO DIGITAL GENERA LA HUELLA DIGITAL SIGUIENTE:

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

INFORME DE GESTIÓN 2023

USULUTAN INVESTMENTS, S.L. B88282637

Señores accionistas :

De conformidad con lo establecido en el artículo 262 del Real Decreto 1/2010, de 2 de julio de 2010, nos cumple explicarles por medio de esta Memoria la evolución de la actividad de esta Sociedad durante el Ejercicio de 2023.

Como bien puede apreciarse de la consulta del Balance y de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, que sometemos a aprobación de la Junta General, la Sociedad ha desarrollado normalmente su actividad durante el año 2023, debiendo hacer frente a las dificultades que surgen en la dinámica económica de cada día, que afortunadamente se han ido superando. Los resultados obtenidos no son lo buenos que sería de desear pero dada la creciente competencia en el mercado, los estimamos aceptables, bien que deseamos mejorarlos en el futuro. La Sociedad ha procurado seguir la política austera de gastos, y, en cuanto a inversiones se han efectuado las que la propia dinámica de la Empresa demanda.

Se ha procurado dedicar la máxima atención al desarrollo diario de la actividad y a la evolución del mercado nacional.

POZUELO DE ALARCÓN, a 3 de Noviembre de 2026

INFORME DE GESTIÓN 2024

USULUTAN INVESTMENTS, S.L. B88282637

Señores accionistas :

De conformidad con lo establecido en el artículo 262 del Real Decreto 1/2010, de 2 de julio de 2010, nos cumple explicarles por medio de esta Memoria la evolución de la actividad de esta Sociedad durante el Ejercicio de 2024.

Como bien puede apreciarse de la consulta del Balance y de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, que sometemos a aprobación de la Junta General, la Sociedad ha desarrollado normalmente su actividad durante el año 2024, debiendo hacer frente a las dificultades que surgen en la dinámica económica de cada día, que afortunadamente se han ido superando. Los resultados obtenidos no son lo buenos que sería de desear pero dada la creciente competencia en el mercado, los estimamos aceptables, bien que deseamos mejorarlos en el futuro. La Sociedad ha procurado seguir la política austera de gastos, y, en cuanto a inversiones se han efectuado las que la propia dinámica de la Empresa demanda.

Se ha procurado dedicar la máxima atención al desarrollo diario de la actividad y a la evolución del mercado nacional.

POZUELO DE ALARCÓN, a 23 de Diciembre de 2025

INFORME DE GESTIÓN 2025

USULUTAN INVESTMENTS, S.L. B88282637

Señores accionistas :

De conformidad con lo establecido en el artículo 262 del Real Decreto 1/2010, de 2 de julio de 2010, nos cumple explicarles por medio de esta Memoria la evolución de la actividad de esta Sociedad durante el Ejercicio de 2025.

Como bien puede apreciarse de la consulta del Balance y de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, que sometemos a aprobación de la Junta General, la Sociedad ha desarrollado normalmente su actividad durante el año 2025, debiendo hacer frente a las dificultades que surgen en la dinámica económica de cada día, que afortunadamente se han ido superando. Los resultados obtenidos no son lo buenos que sería de desear pero dada la creciente competencia en el mercado, los estimamos aceptables, bien que deseamos mejorarlos en el futuro. La Sociedad ha procurado seguir la política austera de gastos, y, en cuanto a inversiones se han efectuado las que la propia dinámica de la Empresa demanda.

Se ha procurado dedicar la máxima atención al desarrollo diario de la actividad y a la evolución del mercado nacional.

POZUELO DE ALARCÓN, a 23 de Julio de 2026

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 2026

AP67 SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2026

Uds.: Euro

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	30/06/2026	31/12/2025
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**60.293.505,54**	**57.410.932,33**
II. Inmovilizado material	**5**	**121.503,10**	**122.767,12**
1. Terrenos y construcciones		119.853,08	121.402,79
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.650,02	1.364,33
III. Inversiones inmobiliarias	**6**	**55.653.431,90**	**54.740.841,95**
1. Terrenos		21.214.818,35	21.214.634,25
2. Construcciones		18.544.528,58	18.766.881,33
3. Inversiones inmobiliarias en curso		14.357.184,65	13.445.035,13
4. Instalaciones técnicas y mobiliario		1.536.900,32	1.314.291,24
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		**4.166.604,90**	**2.200.257,41**
1. Instrumentos de patrimonio	**8.1**	2.281.893,69	2.156.346,20
2. Créditos a empresas	**8.1 y 12**	1.884.711,21	43.911,21
V. Inversiones financieras a largo plazo	**8.1**	**351.965,64**	**347.065,85**
4. Derivados		31.093,99	31.093,99
5. Otros activos financieros		320.871,65	315.971,86
B) ACTIVO CORRIENTE		**7.457.253,51**	**6.915.186,29**
II. Existencias		**7.580,16**	**10.793,31**
6. Anticipos a proveedores	**8.1**	7.580,16	10.793,31
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**137.622,96**	**100.466,82**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	**8.1**	56.814,08	28.061,30
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		56.814,08	28.061,30
3. Deudores varios	**8.1**	65.521,09	62.187,26
5. Activos por impuesto corriente		0,00	10.218,26
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	**9**	15.287,79	0,00
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**8.1 y 12**	**3.423.440,60**	**3.502.040,69**
2. Créditos a empresas		3.423.440,60	3.502.040,69
V. Inversiones financieras a corto plazo	**8.1**	**1.131.600,00**	**134.250,00**
2. Créditos a empresas		1.131.600,00	131.600,00
5. Otros activos financieros		0,00	2.650,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**8.1**	**2.757.009,79**	**3.167.635,47**
1. Tesorería		2.757.009,79	3.167.635,47
TOTAL ACTIVO (A + B)		**67.750.759,05**	**64.326.118,62**

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2026

AP67 SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2026

Uds.: Euro

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	30/06/2026	31/12/2025
A) PATRIMONIO NETO		**22.548.904,26**	**27.095.149,24**
A-1) Fondos propios		**22.440.274,89**	**26.986.519,87**
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**	**4.162.912,14**	**343.239,43**
1. Legal y estatutarias		1.371.606,80	611.019,81
2. Otras reservas		2.791.305,34	(267.780,38)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	**8.4**	**(2.105.153,48)**	**(1.016.553,48)**
VII. Resultado del ejercicio	**3**	**328.552,23**	**7.605.869,92**
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos		**108.629,37**	**108.629,37**
B) PASIVO NO CORRIENTE		**37.495.025,16**	**34.372.457,05**
II. Deudas a largo plazo	**8.2**	**35.782.611,07**	**32.622.042,37**
2. Deudas con entidades de crédito		33.429.025,64	31.532.766,36
5. Otros pasivos financieros		2.353.585,43	1.089.276,01
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**8.2 y 12**	**1.712.414,09**	**1.750.414,68**
C) PASIVO CORRIENTE		**7.706.829,63**	**2.858.512,33**
II. Provisiones a corto plazo	**6 y 11**	**288.644,53**	**288.644,53**
2. Otras provisiones		288.644,53	288.644,53
III. Deudas a corto plazo	**8.2**	**6.376.516,85**	**1.652.473,26**
2. Deudas con entidades de crédito		2.605.319,64	1.652.473,26
5. Otros pasivos financieros		3.771.197,21	0,00
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**8.2 y 12**	**647.086,13**	**521.592,03**
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**394.582,12**	**395.802,51**
1. Proveedores	**8.2**	312,41	0,00
b) Proveedores a corto plazo		312,41	0,00
3. Acreedores varios	**8.2**	167.962,47	17.607,40
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		13.318,72	10.730,00
5. Pasivos por impuesto corriente		144.823,90	144.823,90
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	**9**	67.885,09	222.361,68
7. Anticipos de clientes		279,53	279,53
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		**67.750.759,05**	**64.326.118,62**

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2026

AP67 SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

Uds.: Euro

	NOTAS DE LA MEMORIA	(Debe) Haber	
		30/06/2026	30/06/2025
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	**10**	**2.007.290,51**	**2.318.212,42**
b) Prestaciones de servicios		2.007.290,51	2.318.212,42
4. Aprovisionamientos		**(9.600,00)**	**0,00**
c) Trabajos realizados por otras empresas		(9.600,00)	0,00
6. Gastos de personal		**(309.767,61)**	**(120.159,60)**
a) Sueldos, salarios y asimilados		(288.758,30)	(101.706,44)
b) Cargas sociales	**10**	(21.009,31)	(18.453,16)
7. Otros gastos de explotación		**(514.887,59)**	**(444.205,49)**
a) Servicios exteriores		(379.249,63)	(320.535,31)
b) Tributos		(135.637,96)	(79.193,36)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		0,00	(44.476,82)
8. Amortización del inmovilizado	**5 y 6**	**(317.066,11)**	**(335.442,10)**
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		**0,00**	**167.808,47**
b) Resultados por enajenaciones y otras	**6**	0,00	167.808,47
13. Otros resultados		**699,69**	**37.832,59**
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		**856.668,89**	**1.624.046,29**
14. Ingresos financieros		**4.293,17**	**(19.598,44)**
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		4.293,17	(19.598,44)
b 2) De terceros		*4.293,17*	*(19.598,44)*
15. Gastos financieros		**(538.807,21)**	**(636.546,56)**
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	**12**	(24.794,31)	(31.366,95)
b) Por deudas con terceros	**10**	(514.012,90)	(605.179,61)
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		**6.397,38**	**0,00**
a) Deterioros y pérdidas		6.397,38	0,00
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)		**(528.116,66)**	**(656.145,00)**
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		**328.552,23**	**967.901,29**
A.4) RESULTADO DEL EJERC. PROCED. DE OPERAC. CONTINUADAS (A.3+20)		**328.552,23**	**967.901,29**
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)	**3**	**328.552,23**	**967.901,29**

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2026

AP67 SOCIMI, S.A.

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

Uds.: Euro

	NOTAS DE LA MEMORIA	30/06/2026	30/06/2025
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	**3**	**328.552,23**	**967.901,29**
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**	**328.552,23**	**967.901,29**

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2026

AP67 SOCIMI, S.A.

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

Uds.: Euro

	Capital	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio	Dividendos	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL
	Escriturado							
A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2024	**7.497.353,00**	**12.556.611,00**	**210.774,48**	**(1.041.484,01)**	**1.290.444,62**	**0,00**	**0,00**	**20.513.699,09**
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2025	**7.497.353,00**	**12.556.611,00**	**210.774,48**	**(1.041.484,01)**	**1.290.444,62**	**0,00**	**0,00**	**20.513.699,09**
I. Total ingresos y gastos reconocidos	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**7.605.869,92**	**0,00**	**0,00**	**7.605.869,92**
II. Operaciones con socios o propietarios	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**24.930,53**	**0,00**	**(1.161.400,16)**	**0,00**	**(1.136.469,63)**
4. (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(1.161.400,16)	0,00	(1.161.400,16)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (ne	0,00	0,00	0,00	24.930,53	0,00	0,00	0,00	24.930,53
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	**0,00**	**0,00**	**132.464,95**	**0,00**	**(1.290.444,62)**	**1.161.400,16**	**108.629,37**	**112.049,86**
1. Distribución de resultados	0,00	0,00	129.044,46	0,00	(1.290.444,62)	1.161.400,16	0,00	(0,00)
2. Otras variaciones	0,00	0,00	3.420,49	0,00	0,00	0,00	108.629,37	112.049,86
C. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2025	**7.497.353,00**	**12.556.611,00**	**343.239,43**	**(1.016.553,48)**	**7.605.869,92**	**0,00**	**108.629,37**	**27.095.149,24**
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2026	**7.497.353,00**	**12.556.611,00**	**343.239,43**	**(1.016.553,48)**	**7.605.869,92**	**0,00**	**108.629,37**	**27.095.149,24**
I. Total ingresos y gastos reconocidos	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**328.552,23**	**0,00**	**0,00**	**328.552,23**
II. Operaciones con socios o propietarios	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**(1.088.600,00)**	**0,00**	**(3.786.197,21)**	**0,00**	**(4.874.797,21)**
4. (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(3.786.197,21)	0,00	(3.786.197,21)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (ne	0,00	0,00	0,00	(1.088.600,00)	0,00	0,00	0,00	(1.088.600,00)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	**0,00**	**0,00**	**3.819.672,71**	**0,00**	**(7.605.869,92)**	**3.786.197,21**	**0,00**	**0,00**
1. Distribución de resultados	0,00	0,00	3.819.672,71	0,00	(7.605.869,92)	3.786.197,21	0,00	0,00
E. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2026	**7.497.353,00**	**12.556.611,00**	**4.162.912,14**	**(2.105.153,48)**	**328.552,23**	**0,00**	**108.629,37**	**22.548.904,26**

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2026

AP67 SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

Uds.: Euro

	30/06/2026	30/06/2025
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	**1.881.275,28**	**733.003,33**
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**328.552,23**	**967.901,29**
Ajustes del resultado	**855.873,32**	**848.657,01**
Amortización del inmovilizado (+)	317.066,11	335.442,10
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	-	44.476,82
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado (+/-)	-	(167.808,47)
Gastos financieros (+)	538.807,21	636.546,56
Cambios en el capital corriente	**1.225.333,25**	**(447.008,41)**
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	(32.086,61)	(128.054,77)
Otros activos corrientes (+/-)	(5.069,53)	-
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	157.556,35	(318.953,64)
Otros pasivos corrientes (+/-)	(154.476,59)	-
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	1.259.409,63	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	**(528.483,52)**	**(636.546,56)**
Pago de intereses (-)	(528.483,52)	(636.546,56)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	**1.881.275,28**	**733.003,33**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	**(5.079.191,95)**	**(4.175.611,75)**
Pagos por inversiones (-)	**(5.079.191,95)**	**(4.343.420,22)**
Empresas del grupo y asociadas	(2.850.799,91)	(1.782.720,22)
Inversiones inmobiliarias	(1.228.392,04)	(2.546.165,37)
Otros activos financieros	(1.000.000,00)	(14.534,63)
Cobros por desinversiones (+)	**-**	**167.808,47**
Inmovilizado material	-	167.808,47
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	**(5.079.191,95)**	**(4.175.611,75)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	**2.787.290,99**	**3.571.853,23**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	**-**	**24.930,53**
Enajenación de instrumentos de patriomonio propio (+)	-	24.930,53
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	**2.787.290,99**	**3.546.922,70**
Emisión	3.925.568,17	3.940.070,78
Deudas con entidades de crédito (+)	3.925.568,17	3.790.699,33
Otras deudas (+)	-	149.371,45
Devolución y amortización de	(1.138.277,18)	(393.148,08)
Deudas con entidades de crédito (-)	(1.086.786,20)	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	(36.490,98)	(393.148,08)
Otras deudas (-)	(15.000,00)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	**2.787.290,99**	**3.571.853,23**
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	**(410.625,68)**	**129.244,81**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	3.167.635,47	370.001,18
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	2.757.009,79	499.245,99

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2026

AP67 SOCIMI, S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026
(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 2026 la Sociedad posee el 47,79% de la sociedad LISTEN 2011 S.L (47,79% al 31 de diciembre de 2025), el 100% de las participaciones de USULUTAN INVESTMENTS, S.L. (100% al 31 de diciembre de 2025) y el 50% de las participaciones de LEGANEW REAL ESTATE, S.L. (0% al 31 de diciembre de 2025).

Régimen fiscal SOCIMI

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 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 2026, la Sociedad tiene un capital social de 7.497.353 euros, mismo importe que al 31 de diciembre de 2025.

El euro es la moneda en la que se presentan estas notas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2026. 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 PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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 periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2026 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 periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2026.

2. Principios contables no obligatorios aplicados

Con 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

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 2026 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2025.

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 las inversiones inmobiliarias

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. Asimismo, 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 2025. 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 2026.

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

A 30 de junio de 2026 el fondo de maniobra de la Sociedad es negativo por importe de 249.576,12 euros (4.056.673,96 euros de fondo de maniobra positivo al 31 de diciembre de 2025) por lo que podrían existir dudas 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.

Según el Consejo de Administración de la Sociedad, durante los próximos 12 meses esperan obtener flujos de caja positivos procedentes de la explotación de los inmuebles que figuran en el activo del Balance. La financiación de los costes necesarios para el desarrollo de la actividad de la Sociedad durante este período se realizará a través del saldo disponible en tesorería, la tesorería que se genere en el curso normal del negocio y los importes obtenidos de socios y otras entidades vinculadas, así como de financiación bancaria.

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 2026, 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 2026, las correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero 2025 y el 30 de junio de 2025.

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:

Préstamos con entidades de crédito	**30/06/2026**	**31/12/2025**
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	33.429.025,64	31.532.766,36
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	2.605.319,64	1.652.473,26
Total	**36.034.345,28**	**33.185.239,62**

Créditos a empresas del grupo y asociadas	**30/06/2026**	**31/12/2025**
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo	1.884.711,21	43.911,21
Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo	3.423.440,60	3.502.040,69
Total	**5.308.151,81**	**3.545.951,90**

Préstamos con empresas del grupo y asociadas	**30/06/2026**	**31/12/2025**
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	1.712.414,09	1.750.414,68
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	647.086,13	521.592,03
Total	**2.359.500,22**	**2.272.006,71**

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 2025.

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.

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, entendiendo éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable. Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes, considerando el nuevo valor contable.

Arrendamientos y operaciones similares

Cuando la Sociedad es arrendatario

Las operaciones de arrendamiento se clasifican en arrendamientos financieros y arrendamientos operativos.

Los arrendamientos en los que la Sociedad asume los riesgos y beneficios derivados de la propiedad del bien arrendado se clasifican como arrendamientos financieros.

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos.
Los gastos del arrendamiento, cuando la Sociedad actúa como arrendatario, se imputan linealmente a la cuenta de resultados durante la vigencia del contrato con independencia de la forma estipulada en dicho contrato para el pago de los mismos. En el caso de que en el contrato se hubiesen establecido incentivos al mismo por parte del arrendador consistentes en pagos a realizar por éste que deberían corresponder al arrendatario, los ingresos procedentes de los mismos se imputan a resultados como una reducción en los costes de dicho contrato de una forma lineal al igual que los gastos de arrendamiento.

Cuando la Sociedad es arrendador

Las operaciones de arrendamiento se clasifican en arrendamientos financieros y arrendamientos operativos.

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos.

Los activos que la Sociedad ha arrendado mediante arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

No existen activos en el balance en los que la sociedad sea la arrendadora financiera.

Activos financieros

La Sociedad clasifica los activos financieros, ya sean a largo o a corto plazo, en las siguientes categorías atendiendo a las características y a las intenciones de la Sociedad en el momento de su reconocimiento inicial:

Activos financieros a coste amortizado

Un activo financiero se incluirá en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. Los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Cuando existe una evidencia objetiva de que el activo puede haber sufrido un deterioro se realiza el correspondiente análisis procediendo a contabilizar una pérdida por deterioro si el valor en libros del activo es superior al valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima va a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial por el importe de esta diferencia. Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros del crédito que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro.

Activos financieros a coste

Dentro de esta categoría la Sociedad incluye las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas. Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, ya sea directa o indirecta. Asimismo, se consideran empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa (se presume que existe una influencia significativa cuando se posea al menos el 20% de los derechos de voto de otra sociedad). Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas se valoran inicialmente por su coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo y asociada se considera como coste de la inversión su valor contable antes de tener esa calificación.

Posteriormente, se valoran por su coste minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. Dichas correcciones se calculan por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivos destinados a la inversión y en caso de no disponerse de éstos se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

Activos financieros a valor razonable con cambios en el Patrimonio neto

Un activo financiero se incluirá en esta categoría cuando las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantenga para negociar ni proceda clasificarlo en la categoría de Activos financieros a coste amortizado.

Se valoran por su valor razonable, registrando los cambios que se produzcan directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajene o deteriore, momento en que las pérdidas y ganancias acumuladas en el patrimonio neto se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias, siempre que sea posible determinar el valor razonable. En caso contrario se registran por su coste menos pérdidas por deterioro del valor.

En estos activos se efectúan correcciones valorativas si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado como resultado de una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros en el caso de instrumentos de deuda adquiridos o por falta de recuperabilidad del valor en libros del activo en el caso de inversiones en instrumento de patrimonio.

En el caso de los instrumentos de patrimonio que se valoran por su coste por no poder determinarse su valor razonable, la corrección de valor se determina del mismo modo que para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Si existe evidencia objetiva de deterioro, la Sociedad reconoce en la cuenta de Pérdidas y Ganancias las pérdidas acumuladas reconocidas previamente en el patrimonio neto por disminución del valor razonable. Las pérdidas por deterioro del valor reconocidas en la cuenta de pérdidas y ganancias por instrumentos de patrimonio no se revierten a través de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, por su valor razonable. Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Pasivos Financieros

La Sociedad clasifica los pasivos financieros en las siguientes categorías atendiendo a las características y a las intenciones de la Sociedad en el momento de su reconocimiento inicial:

Pasivos financieros a coste amortizado

Se clasifican aquí todos los pasivos financieros excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo.

Los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Derivados financieros y cobertura contable

Para aquellos contratos en vigor a 1 de enero de 2021 y que cumplían los requisitos de la contabilidad de coberturas de acuerdo con la redacción anterior del PGC 2007 y que también cumplen los requisitos establecidos en el RD 1/2021, después de tener en cuenta cualquier nuevo reequilibrio de la relación de cobertura a 1 de enero de 2021, la Sociedad ha considerado dichos contratos como continuación de las relaciones de cobertura ya existentes a la fecha de transición.

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. La Sociedad designa determinados derivados como:

Cobertura de 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 traspasa al cliente por el importe que refleje la contraprestación a la que espere tener el derecho la entidad – así el concepto de control, como principio fundamental, sustituye al actual concepto de riesgos y beneficios.

Para aplicar el anterior principio fundamental, se han de seguir las siguientes etapas sucesivas:

- identificar los contratos con clientes;
- identificar las obligaciones a cumplir;
- determinar el precio o la contraprestación de la transacción del contrato;
- asignar el precio de la transacción entre las obligaciones a cumplir, y
- reconocer los ingresos cuando (o en a medida que) la entidad satisfaga cada obligación comprometida.

La actividad de promoción inmobiliaria y la de arrendamiento son objeto de contabilización separada para cada inmueble promovido o adquirido con el desglose que resulte necesario para conocer la renta correspondiente a cada inmueble o finca registral en que éste se divida. Las operaciones procedentes, en su caso, de otras actividades son igualmente contabilizadas de forma separada al objeto de determinar la renta derivada de las mismas.

Los gastos y los ingresos se registran por el principio del devengo, estableciéndose, en los casos en que sea pertinente, una correlación entre ambos. La Sociedad reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando (o a medida que) se produzca la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir), distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos descuentos o bonificaciones y el Impuesto sobre el Valor Añadido.

Los ingresos por alquileres se contabilizan en la cuenta de Pérdidas y Ganancias en función de su devengo y con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto.

Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad en la elaboración de los estados financieros, diferencia entre:

a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Los estados financieros recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, sino que se informa sobre los mismos en la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no está obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurara la correspondiente provisión.

Transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizaran en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de elaboración de las cuentas anuales 13a del Plan General de Contabilidad. En este sentido:

a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o clausulas estatutarias.

b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de elaboración de cuentas anuales 13a.

c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o participes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de elaboración de cuentas anuales 15a.

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre las que se incluyen los miembros del Consejo de Administración y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa. Asimismo, tienen la consideración de parte vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando este no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

Estado de Flujos de Efectivo

El Estado de Flujos de Efectivo recoge los movimientos de tesorería realizados durante el ejercicio, calculados por el método indirecto. En estos estados de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalente, entendiendo por estos las inversiones a plazo inferiores a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no se pueden ser calificadas como de inversión o financiación.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del Patrimonio Neto y de los pasivos de carácter financiero.

NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle del movimiento habido en el periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2026 es el siguiente:

Coste:

Elemento	Saldo a 31/12/24	Altas	Bajas	Saldo a 31/12/25	Altas	Bajas	Saldo a 30/06/26
Terrenos y bienes naturales	56.519,10	0,00	0,00	56.519,10	0,00	(184,10)	56.335,00
Construcciones	87.813,72	0,00	0,00	87.813,72	0,00	0,00	87.813,72
Maquinaria	4.418,48	0,00	0,00	4.418,48	0,00	0,00	4.418,48
Otras instalaciones	2.742,67	0,00	0,00	2.742,67	0,00	0,00	2.742,67
Mobiliario	4.214,58	0,00	0,00	4.214,58	0,00	0,00	4.214,58
Equipos para procesos de información	16.514,25	0,00	0,00	16.514,25	0,00	0,00	16.514,25
Total coste	**172.222,80**	**0,00**	**0,00**	**172.222,80**	**0,00**	**(184,10)**	**172.038,70**

Amortización:

Elemento	Saldo a 31/12/24	Dotación del ejercicio	Saldo a 31/12/25	Dotación del ejercicio	Saldo a 30/06/26
Amtz. de construcciones	(12.205,14)	(2.250,95)	(14.456,09)	(870,91)	(15.327,00)
Amtz. de maquinaria	(4.319,78)	(98,70)	(4.418,48)	0,00	(4.418,48)
Amtz. de otras instalaciones	(2.742,67)	0,00	(2.742,67)	0,00	(2.742,67)
Amtz. de mobiliario	(1.934,06)	(421,49)	(2.355,55)	(209,01)	(2.564,56)
Amtz. de equipos para proc. inf.	(16.514,25)	0,00	(16.514,25)	0,00	(16.514,25)
Total amortización	**(37.715,90)**	**(2.771,14)**	**(40.487,04)**	**(1.079,92)**	**(41.566,96)**

Pérdidas por deterioro:

Elemento	Saldo a 31/12/24	Saldo a 31/12/25	Saldo a 30/06/26
Det. de valor de construcciones	(8.968,64)	(8.968,64)	(8.968,64)
Total pérdidas por deterioro	**(8.968,64)**	**(8.968,64)**	**(8.968,64)**

Valor neto contable:

Elemento	Saldo a 31/12/24	Saldo a 31/12/25	Saldo a 30/06/26
Terrenos y bienes naturales	56.519,10	56.519,10	56.335,00
Construcciones	66.639,94	64.388,99	63.518,08
Maquinaria	98,70	(0,00)	(0,00)
Mobiliario	2.280,52	1.859,03	1.650,02
Total Valor Neto	**125.538,26**	**122.767,12**	**121.503,10**

El coste original de los elementos totalmente amortizados a 30 de junio de 2026 y al cierre del ejercicio anterior es como sigue:

Elemento	A 30/06/26	A 31/12/25
Maquinaria	4.418,48	4.418,48
Otras instalaciones	2.742,67	2.742,67
Equipos para procesos de información	16.514,25	16.514,25
Total coste	**23.675,40**	**23.675,40**

El detalle de los porcentajes de amortización utilizados para cada grupo de elementos del inmovilizado material es el siguiente:

Elemento	Coeficiente de Amortización
Maquinaria	2-4%
Otras instalaciones	5-12%
Mobiliario	10%
Equipos para procesos de información	25%

A 30 de junio de 2026 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 periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2026 se muestra a continuación:

Coste:

Elemento	Saldo a 31/12/2024	Altas	Bajas	Saldo a 31/12/2025	Altas	Bajas	Saldo a 30/06/2026
Inversiones en terrenos y bienes naturales	25.099.326,34	184,10	(3.884.876,19)	21.214.634,25	184,10	0,00	21.214.818,35
Inversiones en construcciones	25.739.104,54	0,00	(4.449.897,52)	21.289.207,02	0,00	0,00	21.289.207,02
Instalaciones técnicas y mobiliario	1.403.593,79	723.659,59	(211.707,61)	1.915.545,77	316.242,52	0,00	2.231.788,29
Inversiones inmobiliarias en curso	9.529.389,75	3.919.066,75	(3.421,37)	13.445.035,13	912.149,52	0,00	14.357.184,65
Total coste	**61.771.414,42**	**4.642.910,44**	**(8.549.902,69)**	**57.864.422,17**	**1.228.576,14**	**0,00**	**59.092.998,31**

Amortización:

Elemento	Saldo a 31/12/2024	Dotación del ejercicio	Bajas	Saldo a 31/12/2025	Dotación del ejercicio	Bajas	Saldo a 30/06/2026
Amtz Ac de construcciones	(2.778.371,04)	(501.817,64)	757.862,99	(2.522.325,69)	(222.352,75)	0,00	(2.744.678,44)
Amtz Ac de instalaciones técnicas y mobiliario	(612.163,85)	(120.324,62)	131.233,94	(601.254,53)	(93.633,44)	0,00	(694.887,97)
Total amortización acumulada	**(3.390.534,89)**	**(622.142,26)**	**889.096,93**	**(3.123.580,22)**	**(315.986,19)**	**0,00**	**(3.439.566,41)**

Valor neto contable:

Elemento	Saldo a 31/12/2024	Saldo a 31/12/2025	Saldo a 30/06/2026
Inversiones en terrenos y bienes naturales	25.099.326,34	21.214.634,25	21.214.818,35
Inversiones en construcciones	22.960.733,50	18.766.881,33	18.544.528,58
Instalaciones técnicas y mobiliario	791.429,94	1.314.291,24	1.536.900,32
Inversiones inmobiliarias en curso	9.529.389,75	13.445.035,13	14.357.184,65
Valor neto contable	**58.380.879,53**	**54.740.841,95**	**55.653.431,90**

El aumento de las inversiones inmobiliarias más significativas que se ha producido en los seis primeros meses del ejercicio 2026 corresponde a:

- La adquisición de un local comercial ubicado en Avda. Denia, 53 (Alicante) cuyo importe de compra ha ascendido a 617.500 euros.

Durante el ejercicio 2025 y los seis primeros meses de 2026 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 2025 la Sociedad evaluó el posible deterioro de los inmuebles incluidos en esta partida, utilizando como valor razonable el importe obtenido de las tasaciones solicitadas a un tasador independiente sin que se haya detectado la necesidad de realizar ninguna corrección valorativa de los inmuebles incluidos en este epígrafe. Los administradores evalúan toda la cartera de activos de forma anual. 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 ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

El método de capitalización de ingresos consiste en la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes de cada inmueble, en función del período de arrendamiento y la reversión. Ello supone la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual. La rentabilidad aplicada ("yield") a las distintas categorías de ingresos refleja, todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión.

La amortización de las inversiones inmobiliarias, con excepción de los terrenos, que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute.

El detalle de la vida media útil estimada para las inversiones inmobiliarias en construcciones amortizables es de entre 10 y 50 años y para las instalaciones técnicas y mobiliario de 10 años.

Existen los siguientes elementos totalmente amortizados y que siguen en uso al 30 de junio de 2026, así como al cierre del ejercicio 2025:

Elemento	Saldo a 31/12/2025	Saldo a 30/06/2026
Instalaciones técnicas y mobiliario	205.715,61	205.833,20
Total	205.715,61	205.833,20

Los elementos afectos a garantía de los préstamos descritos en la nota 8.2 al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

	30/06/2026			
	Coste	**Amtz**	**Deterioro**	**Valor Contable**
Terreno y construcciones	40.291.441,44	(2.600.757,99)	0,00	37.690.683,45
Inversiones inmobiliarias en curso	13.679.829,77	0,00	0,00	13.679.829,77
Total	**53.971.271,21**	**(2.600.757,99)**	**0,00**	**51.370.513,22**

	31/12/2025			
	Coste	**Amtz**	**Deterioro**	**Valor Contable**
Terreno y construcciones	41.305.786,33	(2.433.934,20)	0,00	38.871.852,13
Inversiones inmobiliarias en curso	12.843.928,96	0,00	0,00	12.843.928,96
Total	**54.149.715,29**	**(2.433.934,20)**	**0,00**	**51.715.781,09**

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 82,14% de su activo (el 85,10% en el ejercicio anterior) invertido en inmuebles destinados al alquiler y afectos a la Sociedad. 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	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Activos financieros a coste amortizado	2.205.582,86	359.883,07	4.684.955,93	3.737.332,56
Derivados	31.093,99	31.093,99	0,00	0,00
Total	**2.236.676,85**	**390.977,06**	**4.684.955,93**	**3.737.332,56**

El importe de los activos financieros a largo plazo corresponde a un importe de 320.871,65 euros en concepto de fianzas depositadas (315.971,86 euros en 2025) y 1.884.711,21 euros de créditos a empresas del grupo (43.911,21 euros en 2025), ver Nota 12.

Los activos financieros a coste amortizado a corto plazo corresponden a créditos y partidas a cobrar, según el siguiente desglose:

CONCEPTOS	30/06/2026	31/12/2025
Anticipos a proveedores	7.580,16	10.793,31
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	56.814,08	28.061,30
Deudores varios	65.521,09	62.187,26
Créditos a empresas vinculadas	3.423.440,60	3.502.040,69
Créditos a otras empresas	1.131.600,00	131.600,00
Otros activos financieros	0,00	2.650,00
Total	**4.684.955,93**	**3.737.332,56**

El epígrafe “Créditos a empresas vinculadas” se detalla en la Nota 12.

En el epígrafe “Créditos a otras empresas” se incluye la cesión de un crédito de 129.600 euros por una entidad financiera y la incorporación de un préstamo de 1.000.000 en 2026 que se devolverá en el ejercicio.

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 2026 es el siguiente:

	Activos Financieros						
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	Total
Anticipos a proveedores	7.580,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.580,16
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	122.335,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	122.335,17
Créditos a empresas del grupo	3.423.440,60	0,00	0,00	0,00	0,00	1.884.711,21	5.308.151,81
Créditos a otras empresas	1.131.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.131.600,00
Derivados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.093,99	31.093,99
Otros activos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	320.871,65	320.871,65
Total	**4.684.955,93**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2.236.676,85**	**6.921.632,78**

La sociedad tiene deteriorado el crédito concedido a Desarrollos Urbanísticos Legasala, S.L., empresa vinculada, por importe de 706.864,92 euros, registrado en ejercicios anteriores.

Durante el primer semestre de 2026, la Sociedad ha formalizado nuevas operaciones de financiación con sociedades vinculadas. En este sentido, se han concedido créditos por importe de 1.840.800 euros a LEGANEW, 515.000 euros a USULUTAN y 495.000 euros a AKYDEKO. Tras dichas operaciones, el saldo total de los créditos concedidos a USULUTAN y AKYDEKO asciende a 2.452.000 euros y 842.000 euros, respectivamente.

Asimismo, durante el primer semestre de 2026, como consecuencia de la cesión de deuda formalizada entre AKYDEKO y AYA, la Sociedad ha recibido de AYA el cobro parcial del crédito previamente adeudado por AKYDEKO. La cancelación de la deuda mantenida con AP67 ha sido liquidada mediante la entrega de acciones de AP67.

Por otro lado, la sociedad en 2023 adquirió de una entidad financiera un crédito de un tercero el cual ascendía a 129.600€, el cual registró en el epígrafe "Créditos a otras empresas", y que se mantiene a 30 de junio de 2026 a la espera de ejecutarse la garantía asociada al crédito.

A finales de junio del 2026 se ha realizado el pago de la retribución correspondiente a uno de los administradores de la sociedad por importe de 112.450 euros netos.

Activos financieros a coste: Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

- **Participaciones en empresas del Grupo**

			Fracción de capital		Derechos de voto	
			Directo	Indirecto	Directo	Indirecto
Nombre y domicilio	**Forma Jurídica**	**Actividad**	**%**	**%**	**%**	**%**
LISTEN 2011, S.L. Cl. Villaverde, 2 28912 - Leganés	Sociedad Limitada	7111	48%		48%	
USULUTAN INVESTMENTS, S.L. Cl. Mistral, 2 28223 - Pozuelo de Alarcón	Sociedad Limitada	7022	100%		100%	
LEGANEW REAL ESTATE, S.L. Pº Los Lagos, 1 28223 - Pozuelo de	Sociedad Limitada	6812	50%		50%	

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tenía 710.400 participaciones de 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 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 30 de junio de 2026 y al cierre del ejercicio 2025 asciende al 47,79%.

Con fecha 22 de abril de 2025 se adquirieron 1.800 participaciones de la sociedad Usulutan Investments, S.L. contabilizadas por 3.600 euros, correspondientes al 60% de las participaciones de dicha sociedad. Posteriormente, con fecha 11 de julio de 2025 se adquirió el 40% restante de las participaciones por un importe de 1.520.450,70 euros. Siendo por tanto la participación al 30 de junio de 2026 y al cierre del ejercicio 2025 del 100%.

Durante el primer semestre de 2026, la Sociedad ha adquirido una participación significativa en el capital de Leganew Real Estate, S.L. mediante dos operaciones. Con fecha 19 de febrero de 2026, adquirió 1.563 participaciones, representativas del 25% de su capital social, por un importe de 1.563 euros. Posteriormente, el 18 de junio de 2026, adquirió 1.562 participaciones adicionales, representativas de otro 25% del capital social, por un importe de 123.984,49 euros. Como consecuencia de ambas operaciones, la participación de la Sociedad en Leganew Real Estate, S.L. alcanzó el 50% de su capital social.

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:

		Patrimonio Neto					
Periodo	**Sociedad**	**Capital**	**Reservas**	**Otras partidas**	**Resultado ejercicio**	**Valor contable en la matriz**	**Dividendos recibidos**
30/06/2026	LISTEN 2011, S.L. Cl. Villaverde, 2 28912 - Leganés	1.042.482,00	147.157,38	0,00	46.043,99	632.295,49	0,00
31/12/2025	LISTEN 2011, S.L. Cl. Villaverde, 2 28912 - Leganés	1.042.482,00	85.038,95	0,00	62.118,43	632.295,49	0,00
30/06/2026	USULUTAN INVESTMENTS, S.L. Cl. Mistral, 2 28223 - Pozuelo de Alarcón	3.000,00	49.958,29	(87.324,60)	(10.435,62)	1.524.050,71	0,00
31/12/2025	USULUTAN INVESTMENTS, S.L. Cl. Mistral, 2 28223 - Pozuelo de Alarcón	3.000,00	49.958,29	(28.200,77)	(59.123,83)	1.524.050,71	0,00
30/06/2026	LEGANEW REAL ESTATE, S.L. Pº Los Lagos, 1 28223 - Pozuelo de Alarcón	6.250,00	0,00	(581,73)	(19.126,04)	125.547,49	0,00
31/12/2025	LEGANEW REAL ESTATE, S.L. Pº Los Lagos, 1 28223 - Pozuelo de Alarcón	6.250,00	0,00	0,00	(581,73)	0,00	0,00

No se han obtenido dividendos de ninguna de la Sociedades participadas.

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.

USULUTAN INVESTMENTS, 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 USULUTAN INVESTMENTS, S.L. en Federico García Lorca, 1 (Sevilla). 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 USULUTAN INVESTMENTS, S.L.

LEGANEW REAL ESTATE, 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 LEGANEW REAL ESTATE, S.L. Marqués de Nervión, 101 (Sevilla). 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 LEGANEW REAL ESTATE, S.L.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2026 y al cierre de 2025 es la siguiente:

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	30/06/2026	31/12/2025
Caja	49.867,48	50.923,54
Bancos, euros	2.707.142,31	3.116.711,93
	2.757.009,79	**3.167.635,47**

El efectivo y otros activos equivalentes corresponden a saldos de cuentas corrientes y de caja, dichos saldos son de libre disposición.

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

8.2 Pasivos financieros

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a largo plazo al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, clasificados por categorías son:

	Pasivos Financieros a Largo Plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados / Otros	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Pasivos financieros a coste amortizado	33.429.025,64	31.532.766,36	4.065.999,52	2.839.690,69
Total	**33.429.025,64**	**31.532.766,36**	**4.065.999,52**	**2.839.690,69**

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a corto plazo al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, clasificados por categorías son:

	Pasivos Financieros a Corto Plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados / Otros	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Pasivos financieros a coste amortizado	2.605.319,64	1.652.473,26	4.600.156,47	550.208,96
Total	**2.605.319,64**	**1.652.473,26**	**4.600.156,47**	**550.208,96**

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 de las pólizas de crédito contratadas por la Sociedad. El detalle de las mismas es el siguiente:

		Póliza		
Instrumento	**Entidad financiera**	**Límite**	**Dispuesto a 30/06/2026**	**Disponible**
Póliza de crédito	Banca Pueyo	1.000.000,00	700.559,24	299.440,76
Póliza de crédito	Banca Pueyo	500.000,00	793,85	499.206,15
Póliza de crédito	Bankinter	500.000,00	464,64	499.535,36
TOTAL		**2.000.000,00**	**701.817,73**	**1.298.182,27**

		Póliza		
Instrumento	**Entidad financiera**	**Límite**	**Dispuesto a 31/12/2025**	**Disponible**
Póliza de crédito	Banca Pueyo	1.000.000,00	547,14	999.452,86
Póliza de crédito	Banca Pueyo	500.000,00	2.369,16	497.630,84
Póliza de crédito	Bankinter	500.000,00	577,74	499.422,26
TOTAL		**2.000.000,00**	**3.494,04**	**1.996.505,96**

Dentro de "Otros pasivos financieros" a corto plazo se recoge el dividendo pendiente de pago a 30 de junio de 2026, correspondiente a la distribución del resultado del ejercicio 2025 por un importe de 3.786.197,21 euros.

Dentro de "Otros pasivos financieros" a largo plazo se incluyen fianzas recibidas con vencimiento en el largo plazo por un importe de 2.353.585,43 euros, de los cuales 598.000 euros corresponde a retenciones de garantía realizadas a los contratistas de obras en curso (1.089.276,01 euros al cierre del ejercicio 2025).

- **Detalle de los vencimientos para los próximos ejercicios:**

El detalle por vencimientos a 30 de junio de 2026 de los pasivos financieros es el siguiente:

	Pasivos Financieros						
	1 año	**2 años**	**3 años**	**4 años**	**5 años**	**Más de 5 años**	**Total**
Deudas con entidades de crédito	2.605.319,64	2.038.518,50	2.191.074,26	2.294.142,61	2.441.832,84	24.463.457,44	36.034.345,28
Otros pasivos financieros	3.771.197,21	0,00	0,00	0,00	0,00	2.353.585,43	6.124.782,64
Deudas con empresas del grupo y asociadas	647.086,13	77.944,68	80.609,80	83.366,10	86.213,61	1.384.279,90	2.359.500,22
Proveedores	312,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	312,41
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	181.281,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	181.281,19
Anticipos de clientes	279,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	279,53
Total	**7.205.476,11**	**2.116.463,18**	**2.271.684,06**	**2.377.508,71**	**2.528.046,45**	**28.201.322,77**	**44.700.501,27**

- **Impago e incumplimiento de las condiciones contractuales**

Durante el primer semestre del ejercicio 2026 no se han producido impagos del principal o intereses de préstamos. Tampoco se produjeron durante el ejercicio 2025.

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 el 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 al Euribor más un diferencial de 0,180%. Como contraprestación, la Sociedad se compromete a abonar periódicamente al BBVA el importe resultante de aplicar al importe nominal el Tipo Fijo, que asciende a 1,25%.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2026 la Sociedad abonó a la entidad financiera un importe de 630,93 euros, en los seis primeros meses del ejercicio 2025 el importe ascendió a 2.510,12 euros reflejado como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Asimismo, con fecha 30 de junio de 2026 se encuentra reconocido un activo financiero por importe de 31.093,99 euros, mismo importe que en el ejercicio 2025.

8.4 Fondos propios

Al 30 de junio de 2026 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 cierre del ejercicio son los siguientes:

Accionista	% Participación directa	% Participación indirecta	% Participación total
Álvaro Rubio Garzón	40,63%	13,42%	54,05%
Francisco Escudero López	26,12%	1,46%	27,58%
Agencia Saf de Inversiones y Gestion, S.L.	11,67%		11,67%

La sociedad tiene las siguientes reservas:

	30/06/2026	31/12/2025
Legal y estatutarias:		
- Reserva legal	1.371.606,80	611.019,81
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	2.791.305,34	(267.780,38)
TOTAL	**4.162.912,14**	**343.239,43**

La disponibilidad de estas reservas es la siguiente:

a) Reserva legal: de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social no es distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Según lo establecido en la ley 11/2009, modificada por ley 16/2012, esta reserva no podrá ser superior al 20% del capital social al haber optado la Sociedad por el Régimen fiscal especial de SOCIMI.

b) Reservas voluntarias: no existe ninguna restricción para la disposición de esta reserva.

c) Acciones propias: a 30 de junio de 2026 la Sociedad posee 400.596 acciones propias que suponen un 5,34% del total de las acciones (206.203 acciones propias que suponían un 2,75% al cierre del ejercicio anterior) registradas por un total de 2.105.153,48 euros al 30 de junio de 2026 (1.016.553,48 euros al 31 de diciembre de 2025).

La Sociedad ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de Capital que establece, en relación a las acciones cotizadas en un mercado secundario oficial, que el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posean la Sociedad matriz y sus sociedades filiales, no debe exceder del 10% del capital.

d) Dividendo: Durante el ejercicio 2026 se ha acordado repartir un dividendo mediante la entrega de acciones en autocartera y el reparto de dinero en efectivo, con cargo al resultado del ejercicio 2025 por importe de 3.786.197,21 euros, conforme a lo aprobado por la Junta General en su reunión del 30 de junio de 2026. Durante el ejercicio 2025 se repartió un dividendo en efectivo, con cargo al resultado del ejercicio 2024 por importe de 1.161.400,16 euros, conforme a lo aprobado por la Junta General en su reunión de 30 de junio de 2025.

8.5 Gestión del riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo fiscal. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero de la Sociedad que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posibilidad de pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidos a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés, riesgo de tipo de cambio y riesgo de precios o inflación.

La sociedad ha reestructurado recientemente la deuda, con la finalidad de alargar los plazos de pago a las entidades financieras, bajar los tipos de interés (pasando de variable a fijo), así como unos pagos progresivos que aumenten considerablemente la caja neta de la sociedad.

Riesgo de tipos de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el ejercicio el primer semestre de 2026 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. A pesar de ello, la mayor parte del importe dispuesto al 30 de junio de 2026 y al cierre del ejercicio anterior sigue aplicando un tipo de interés variable.

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.

En el caso de las cuentas por cobrar por créditos con partes vinculadas, se ha realizado un test de deterioro de los mismos sin detectarse riesgo de incobrabilidad.

La Sociedad mantiene su efectivo y otros activos líquidos equivalentes en entidades con la mejor calidad crediticia.

Riesgo de liquidez

La previsión de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte de la Dirección. Ésta hace un seguimiento de las necesidades de liquidez de la Sociedad con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas al tiempo que mantiene suficiente disponibilidad de liquidez en todo momento para que la Sociedad no incumpla sus obligaciones financieras.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso que la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMI.

NOTA 9. SITUACIÓN FISCAL

Con fecha 15 de junio de 2016, la Sociedad solicitó a la Agencia tributaria la incorporación en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la ley 16/2012 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, para el ejercicio 2016 y siguientes.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen. A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad ya cumplía con todos los requisitos para acogerse al régimen fiscal especial.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

Adicionalmente, a lo largo del ejercicio 2019 y como consecuencia de las aportaciones no dinerarias de terrenos que no están aún listos para alquiler y que se adquieren para promoción inmobiliaria, la Sociedad pasó a formar parte del Subsegmento de "SOCIMI en desarrollo", lo que indica al Mercado que más del 30% de los inmuebles que la Sociedad computa dentro del ámbito de régimen de SOCIMI, se encuentran aún en fase de desarrollo y por lo tanto la obtención de ingresos por parte de los mismos va a demorarse en el tiempo.

En el ejercicio 2025 la Sociedad obtuvo un beneficio no sujeto al régimen fiscal especial de las SOCIMIS que ascendió a 826.568,10 euros. Es por ello que se reconoció un gasto por impuesto corriente de 206.642,03 euros, correspondiente al 25% de este beneficio que tributó por el régimen general.

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 288.644,53 euros.

NOTA 10. INGRESOS Y GASTOS

El importe neto de la cifra de negocios asciende a 2.007.290,51 euros a 30 de junio de 2026 (2.318.212,42 euros a 30 de junio de 2025) 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	30/06/2025	30/06/2026
Juan Carlos 1, 88 y 86	520.478,89	539.233,07
Charco, 9	103.826,47	87.786,76
Juan Muñoz, 35 y Ordoñez, 26	256.084,98	0,00
Juan Muñoz, 48	140.248,85	0,00
Villaverde, 2	39.199,32	39.199,32
Fuente Honda, 88	497.896,30	497.495,57
Tenis, 2	363.849,04	383.367,11
Móstoles	211.342,71	223.588,33
Guante, 2-4	132.285,86	141.804,97
Futbol Sala, 4	53.000,00	94.815,38
Total	**2.318.212,42**	**2.007.290,51**

El desglose de las cargas sociales contabilizadas como gasto durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 es el siguiente:

	Saldo a 30/06/2026	Saldo a 30/06/2025
Seguridad Social a cargo de la empresa	20.377,75	17.419,99
Otros gastos sociales	631,56	1.033,17
Total cargas sociales	**21.009,31**	**18.453,16**

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. 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 288.644,53 euros.

NOTA 12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A efectos de la presentación de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2026 una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas o un conjunto que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, análoga en el artículo 42 del Código de Comercio.

A efectos de presentación de la información relativa a esta nota, se ha considerado los siguientes tipos de partes vinculadas:

- *Sociedades participadas:* aquellas que son dependientes de AP67 SOCIMI, S.A.
- *Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única:* aquellas sociedades en las que los accionistas de AP67 SOCIMI, S.A. ejerzan influencia significativa.
- *Otras partes vinculadas:* a los familiares próximos de los accionistas de la Sociedad u otras sociedades accionistas de la Sociedad que no ejercen influencia significativa.

12.1 Saldos y Transacciones con partes vinculadas

El detalle de los saldos y transacciones efectuadas con partes vinculadas en el primer semestre del ejercicio 2026 son las siguientes:

	SALDOS			
	30/06/2026		**31/12/2025**	
	Deudores	***Acreedores***	***Deudores***	***Acreedores***
Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única				
Créditos	6.015.016,73	-	4.252.816,82	-
Deterioro de créditos	(706.864,92)	-	(706.864,92)	-
Préstamos	-	456.695,37	-	456.695,37
Proveedores de inmovilizado	-	1.415.114,46	-	1.451.605,44
Otras deudas con empresas del grupo	-	123.984,49	-	-
Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa				
Préstamos	-	352.740,90	-	352.740,90
Otras partes vinculadas				
Créditos	15.000,00	-	-	-
Préstamos	-	10.965,00	-	10.965,00
	5.323.151,81	**2.359.500,22**	**3.545.951,90**	**2.272.006,71**

	TRANSACCIONES			
	30/06/2026		**30/06/2025**	
	Ingresos	***Gastos***	***Ingresos***	***Gastos***
Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única				
Gastos por intereses	-	24.794,31	-	31.366,95
Ingresos por intereses	-	-	19.598,44	-
Servicios prestados	39.199,32	-	39.199,32	-
	39.199,32	**24.794,31**	**58.797,76**	**31.366,95**

Los saldos a largo y corto plazo a pagar están compuestos por:

- A 30 de junio de 2026, la Sociedad mantiene una deuda con AKYDEKO, S.L.P. por importe de 1.415.114,46 euros (1.451.605,44 euros a 31 de diciembre de 2025), derivada de la adquisición de locales a dicha sociedad. El saldo pendiente corresponde al importe de la deuda hipotecaria asociada a los inmuebles adquiridos, respecto de la cual aún no se ha formalizado la correspondiente subrogación.

- La Sociedad mantiene un préstamo participativo con Lefor 2004, S.L. por importe de 456.695,37 euros a 30 de junio de 2026, mismo importe que a 31 de diciembre de 2025, incluyendo los intereses devengados y pendientes de pago. Dicho préstamo procede de la fusión por absorción de 1977JS, S.L. y tiene su origen en un préstamo participativo formalizado entre Lefor 2004, S.L. y 1977JS, S.L., que devenga un tipo de interés anual equivalente al Euribor más un 2% y se prorroga automáticamente por periodos anuales.

- Asimismo, la Sociedad mantiene un préstamo con Bentota Investments, S.A., accionista de la Sociedad, cuyo saldo pendiente a 30 de junio de 2026 asciende a 10.965 euros, sin variación respecto a 31 de diciembre de 2025. El préstamo tenía como vencimiento inicial el 30 de junio de 2019, contemplando prórrogas automáticas anuales y devengando un tipo de interés anual equivalente al Euribor más un 2%. El principal del préstamo fue compensado 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 el saldo pendiente corresponde únicamente a intereses devengados y no satisfechos.

- Adicionalmente, la Sociedad mantiene deudas con varias personas físicas vinculadas por importe de 16.740,90 euros a 30 de junio de 2026, sin variación respecto al cierre del ejercicio 2025. El vencimiento inicial de estos préstamos estaba fijado para el 30 de junio de 2019, contemplando prórrogas automáticas anuales y devengando un tipo de interés anual equivalente al Euribor más un 2%. El principal de dichos préstamos fue compensado 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 actualmente únicamente se encuentran pendientes de pago los intereses devengados.

- A 30 de junio de 2026, se encuentran pendientes de pago dos préstamos concedidos por los socios por un importe total de 336.000 euros, mismo importe que a 31 de diciembre de 2025, sin que durante el primer semestre de 2026 se hayan producido devoluciones de principal.

Los saldos de cuentas a cobrar a largo y corto plazo corresponden principalmente a varios créditos con las siguientes características:

- Se concedió un préstamo participativo a Desarrollos Urbanísticos Legasala, S.L. por un importe inicial de 1.743.000 euros. Al cierre del ejercicio 2022 la deuda pendiente de pago ascendió a 1.295.107,92 euros, ante la dificultad de cobro por parte de la Sociedad de dicho préstamo se determinó provisionar en su totalidad el préstamo concedido, ya que parte ya se encontraba deteriorada en ejercicios anteriores, esto supuso el registro de un deterioro de 769.500 euros.

A 31 de diciembre de 2023 la deuda pendiente se redujo como consecuencia de que este préstamo se compensó con un crédito cedido por Desarrollos Urbanísticos Legasala, S.L. por importe de 588.243 euros, por tanto, el importe pendiente a cierre del ejercicio 2023 ascendió a 706.864,92 euros.

A cierre del ejercicio 2025 la deuda pendiente de cobro con Desarrollos Urbanísticos Legasala S.L. ascendió a 706.864,92 euros, mismo importe que en ejercicios anteriores, la cual como ya hemos comentado se encontraba totalmente deteriorada. En el ejercicio 2026 no se ha recibido ningún cobro por lo que se mantiene el mismo importe pendiente a 30 de junio de 2026, también deteriorado.

Se establece en el contrato un tipo de interés del 1% anual fijo y 1% adicional en el caso de que la sociedad tenga beneficios 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.

- Una póliza de crédito con la Sociedad vinculada Akydeko S.L., que permitía disponer de la misma determinados importes con un límite máximo. El detalle de esta póliza es el siguiente:

Tipo de contrato	Límite	Fecha contrato	Fecha vencimiento	Intereses
Línea de crédito	1.200.000,00	29/11/2022	31/12/2023 Renovac automáticas x 1 año	Euribor + 2%

A 31 de diciembre de 2025, el saldo pendiente de cobro frente a Akydeko, S.L. ascendía a 1.518.363,05 euros, correspondiente al capital dispuesto y a los intereses devengados y no satisfechos. Durante el primer semestre de 2026 se han realizado disposiciones adicionales por importe de 495.000 euros. Asimismo, como consecuencia de la cesión de deuda formalizada con AYA descrita en la Nota 8, el saldo se ha reducido en 1.088.600 euros. Tras dichas operaciones, a 30 de junio de 2026 el saldo pendiente de cobro asciende a 924.762,96 euros, correspondiente a 842.000 euros de principal y 82.762,96 euros de intereses devengados, pendientes de cobro por AP67.

- Durante el ejercicio 2025, la Sociedad concedió dos créditos a las sociedades vinculadas Totem Solares, S.L. y Usulutan Investments, S.L., por importes de 2.160.000 euros y 1.937.000 euros, respectivamente. Ambos créditos devengaban un tipo de interés anual del 2,5% y tenían un vencimiento inferior a un año.

A 31 de diciembre de 2025, el crédito concedido a Totem Solares, S.L. había sido reembolsado en su totalidad, quedando únicamente pendientes de cobro los intereses devengados por importe de 19.134,24 euros, saldo que se mantiene a 30 de junio de 2026. Por su parte, respecto del crédito concedido a Usulutan Investments, S.L., a dicha fecha no se había producido ningún reembolso, ascendiendo los intereses devengados y pendientes de cobro a 26.151,07 euros.

Adicionalmente, durante el primer semestre de 2026, la Sociedad ha concedido nuevos créditos por importe de 1.840.800 euros a Leganew Real Estate, S.L. y 515.000 euros a Usulutan Investments, S.L. Como consecuencia de dichas operaciones, a 30 de junio de 2026, los saldos pendientes de cobro frente a Usulutan Investments, S.L. y Leganew Real Estate, S.L. ascienden a 2.478.151,07 euros y 1.840.800 euros, respectivamente.

12.2 Avales

Tanto al 31 de diciembre de 2025 como al 30 de junio de 2026 no existen avales prestados como garantía a partes vinculadas.

12.3 Consejo de Administración y personal de alta dirección

A 30 de junio de 2026 los miembros del Consejo de Administración han percibido remuneraciones por el desempeño de sus funciones que ascienden a 173.000 euros. En el ejercicio 2025 las remuneraciones percibidas ascendieron a 406.000 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.

12.4 Situaciones de conflicto de intereses

Los administradores o las personas vinculadas a ellos no han informado de ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con la Sociedad, tal y como establece el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital.

NOTA 13. OTRA INFORMACIÓN

13.1 Información sobre el personal

Al cierre del ejercicio 2025 la Sociedad contaba con nueve empleados, cuatro mujeres y cinco hombres. A 30 de junio de 2026 la Sociedad tiene contratados a ocho empleados, cuatro mujeres y cuatro hombres.

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no ha tenido contratada ninguna persona con discapacidad mayor o igual al 33%.

NOTA 14. HECHOS POSTERIORES

Los hechos posteriores más relevantes son los siguientes:

- En el mes de julio de 2026 se ha realizado la venta de dos apartamentos situados en el edificio ubicado entre las calles de El Charco y Vicente Aleixandre, por un importe total de 220.000 euros.

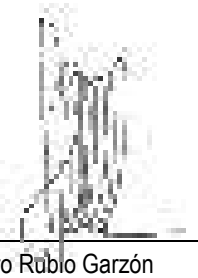
- También, en julio del 2026 se ha adquirido un 9,63% de una parcela hasta alcanzar el 15,45% de la propiedad total del activo por importe total de 174.947,87 euros.

- Por último, indicar que en el mes de julio se ha realizado el pago del dividendo aprobado correspondiente al resultado del ejercicio 2025.

No se han identificado hechos posteriores que hayan requerido de un ajuste en las cifras de 30 de junio de 2026 que no hayan sido realizadas ni existen hechos posteriores que, siendo significativos, no hayan sido adecuadamente informados en la memoria.

Diligencia de Firma

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de la Sociedad reunido el día 29 de octubre de 2026 formula los Estados Financieros Intermedios y las notas explicativas a los mismos estados financieros a 30 de junio de 2026, que comprenden 41 páginas numeradas de la 1 a la 41.



D. Álvaro Rubio Garzón
Presidente



D. Francisco Escudero López
Vicepresidente



Dª. Mar Nombela Martínez
Vocal

Balance de Situación

A C T I V O		2026
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**2.558.519,10**
III. Inversiones inmobiliarias		2.455.969,10
221	INVERSIONES EN CONSTRUCCIONES	1.863.395,95
223	INVERSIONES INMOBILIARIAS	592.573,15
IV. Inversiones en empresas del grupo		102.550,00
242	CRÉDITOS A LARGO PLAZO A PART	102.550,00
B) ACTIVO CORRIENTE		**60.625,69**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cob.		34.343,70
3. Otros deudores		34.343,70
470	HACIENDA PÚBLICA, DEUDORA POR	32.092,93
473	HACIENDA PÚBLICA, RETENCIONES	2.250,77
VII. Efectivo y otros activos líquidos equival.		26.281,99
570	CAJA, EUROS	66,26
572	BANCOS E INSTITUCIONES DE CRÉ	26.215,73
T O T A L A C T I V O		**2.619.144,79**

Balance de Situación

P A S I V O		2026
A) PATRIMONIO NETO		**-44.801,93**
A-1) Fondos propios		-44.801,93
I. Capital		3.000,00
1. Capital escriturado		3.000,00
100	CAPITAL SOCIAL	3.000,00
III. Reservas		49.958,29
2. Otras Reservas		49.958,29
112	RESERVA LEGAL	300,00
113	RESERVAS VOLUNTARIAS	49.658,29
V. Resultados de ejercicios anteriores		-87.324,60
121	RESULTADOS NEGATIVOS DE EJERC	-87.324,60
VII. Resultado del ejercicio		-10.435,62
B) PASIVO NO CORRIENTE		**2.643.893,96**
III. Deudas con empresas del grupo a largo plazo		2.643.893,96
163	OTRAS DEUDAS LP CON PART. VIN.	2.643.893,96
C) PASIVO CORRIENTE		**20.052,76**
V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar		20.052,76
2. Otros acreedores		20.052,76
410	ACREEDORES POR PRESTACIONES D	19.292,76
475	HACIENDA PÚBLICA, ACREEDORA P	760,00
T O T A L PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**2.619.144,79**

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

		2026
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
7. Otros gastos de explotación		**-6.435,62**
a) Servicios exteriores		-128,61
626	SERVICIOS BANCARIOS Y SIMILAR	-28,26
628	SUMINISTROS	-100,35
b) Tributos		-6.307,01
631	OTROS TRIBUTOS	-6.307,01
A.1) RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN		**-6.435,62**
15. Gastos financieros		**-4.000,00**
b) Por deudas con terceros		-4.000,00
669	OTROS GASTOS FINANCIEROS	-4.000,00
A.2) RESULTADO FINANCIERO		**-4.000,00**
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**-10.435,62**
A.4) RESUL. DEL EJERC. PROC. DE OPERAC. CONTIN.		**-10.435,62**
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		**-10.435,62**

Certificación Registral expedida por:

JESÚS CAMY ESCOBAR

Registrador Mercantil de MADRID

Príncipe de Vergara, 72
28006 - MADRID
Teléfono: 915761200
Fax: 915780566
Correo electrónico: madrid@registromercantil.org

Certificación de estatutos sociales

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **3/38/F07CT50M3**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta certificación)

Su referencia: **AP67**

EL REGISTRADOR MERCANTIL DE MADRID Y SU PROVINCIA QUE SUSCRIBE, tras examinar los Libros del Archivo y la base de datos informatizada existente en este Registro Mercantil, de MADRID, con referencia a la Sociedad solicitada en la instancia presentada bajo el asiento 74956 del Diario 2026;

CERTIFICA:

Conforme a la solicitud recibida, y a efectos de generación de firma electrónica:

1. La sociedad **AP67 SOCIMI SA,** con NIF A82953092, IRUS: 1000266585273, Identificación Entidad (LEI) 9598006Y04RTGRJJGH69 y EUID: ES28065.000704614, consta inscrita en este Registro, **hoja M-280744,** y se encuentra **vigente.**
2. **Los estatutos actuales de la sociedad se adjuntan a continuación de la presente certificación**.
3. No figura ninguna situación especial.
4. No figura inscrita la disolución ni liquidación.
5. No resulta del **libro diario** ningún asiento relativo a título pendiente de inscripción que afecte a los extremos de los que se certifica.

Se hace constar que se certifica de la situación registral a día 5 de noviembre de 2026, antes de la apertura del Diario de presentación de documentos.

Nota.- Legajo electrónico 74655/2026 .

CLÀUSULA DE LIMITACIÓN DE EFECTOS: La certificación únicamente acredita fehacientemente el contenido de los asientos del Registro en el momento de su expedición ex art. 77 Reglamento del Registro Mercantil aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio. Se hace constar expresamente que la presente certificación no podrá servir para acreditar la situación registral en el momento distinto de la fecha de expedición. Se advierte de la eventualidad de cualquier posible alteración sobrevenida en la hoja registral por asientos practicados con posterioridad y que puedan afectar a la vigencia o contenido de aquello de lo que se certifica. La existencia misma de la entidad, la vigencia y contenido de las facultades de sus representantes pueden haberse alterado sustancialmente con posterioridad. En ningún caso pueden entenderse que el representante de la persona jurídica puede vincular a ésta con terceros, por lo que resulte de este certificado cuando el mismo esté caducado por falta de actualización y de conformidad con lo establecido en los artículos 4 y 5 de la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.-

..... ADVERTENCIAS .....

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y

financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado.

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos pueden proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

....

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por JESÚS CAMY ESCOBAR Registrador Mercantil de MADRID a 5 de noviembre de 2026.

(*) C.S.V. : 128065270078337740

Servicio Web de Verificación: https://sede.registradores.org/csv

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

Se rigen por los siguientes estatutos sociales:

ESTATUTOS SOCIALES DE "AP67 **SOCIMI**, S.A."

TITULO I DENOMINACIÓN, OBJETO, DURACIÓN Y DOMICILIO DE LA SOCIEDAD.-

Articulo 1°.- **Denominación y legislación aplicable**

La Sociedad se denomina "AP67 SOCIMI, S.A." (la Sociedad), y se rige por los presentes estatutos sociales, por la Ley de Sociedades de Capital, así como por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión enel mercado inmobiliario (en la sucesivo la **"Ley de SOCIMIs")** y/ o por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya y por las demás disposiciones legales que le sean de aplicación.

Articulo 2°.- **Objeto Social**

La Sociedad tendrá por objeto:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido o norma que la sustituya en el futuro.

b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatorias, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria **reguladas en la** Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

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 a 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 titulo 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

Articulo 3°.- Duración y comienzo de operaciones

La Sociedad tendrá duración indefinida y dio comienzo a sus operaciones en la fecha de otorgamiento de la escritura de constitución.

Articulo 4°.- **Domicilio y página web corporativa.** La sociedad fija su domicilio social en **Avenida de Burgos 21, Planta 11, 28036 Madrid.** El órgano de administración es competente para crear, trasladar o suprimir sucursales dentro o fuera del territorio nacional. La Sociedad dispondrá de una página

web corporativa en los términos establecidos en la Ley de Sociedad de Capital y que estará inscrita en el Registro Mercantil. En dicha página web se publicarán los documentos e información preceptiva en atención a la Ley, los Estatutos Sociales y cualesquiera otras normas internas, así como toda aquella información que se considere conveniente poner a disposición de los accionistas. La modificación, traslado o la supresión de la página web corporativa será competencia del órgano de administración.

TÍTULO II DEL CAPITAL SOCIAL Y DE LAS ACCIONES

Artículo 5°.- Capital social.

El capital social es de SIETE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES (7.497.353 €), dividido en 7.497.353 acciones de UN EURO (1€) de valor nominal cada una de ellas. Las acciones son nominativas de una única clase y serie y están numeradas correlativamente de la 1 a la 7.497.353, ambas inclusive, están totalmente suscritas y desembolsadas. Cada acción da derecho a un voto.

Artículo 6°. Representación de las acciones .-

Las acciones tendrán el carácter de nominativas, estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de la inscripción en el correspondiente registro contable.

La llevanza del registro de anotaciones en cuenta de la Sociedad corresponde a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (IBERCLEAR).

La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista, incluida en su caso la transmisión, se obtiene mediante la inscripción en el registro contable que presume la titularidad legítima y habilita al titular registral a exigir que la Sociedad le reconozca como accionista. Dicha legitimación podrá acreditarse mediante exhibición de los certificados oportunos, emitidos por la entidad encargada de la llevanza del correspondiente registro contable.

Si la Sociedad realiza alguna prestación a favor de quien figure como titular de conformidad con el registro contable, quedará liberada de la obligación correspondiente, aunque aquél no sea el titular real de la acción

Articulo 7°.-Transmisión de acciones

7.1 Libre transmisibilidad de las acciones

Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, serán libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.

7.2 Transmisiones en caso de cambio de control.-

No obstante lo anterior, la persona, ya sea accionista o no, que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismo términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

Asimismo, el accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.

Artículo 8°.- Comunicación de participaciones significativas y pactos parasociales

8.1 Participaciones significativas

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título, que determine que su participación total, directa e indirecta, alcance, supere o descienda, respectivamente por encima o por debajo del 5% del capital social o sus

sucesivos múltiplos.
Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la comunicación será obligatoria cuando la participación total, directa e indirecta, de dicho administrador o directivo alcance, supere o descienda, respectivamente, el 1% del capital social o *sus* sucesivos múltiplos.
Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.
La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

8.2 **Pactos parasociales**

Asimismo, los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.
La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

Artículo 9°.- Exclusión de negociación

En el supuesto de que la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación en el Mercado Alternativo Bursátil de las acciones representativas del capital social sin el voto favorable de alguno de los accionistas de la Sociedad, ésta estará obligada a ofrecer a dichos accionistas la adquisición de sus acciones a un precio justificado de acuerdo con los criterios que resulten de lo previsto en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.
Previo acuerdo de la Junta General de Accionistas, la oferta podrá ser realizada por un tercero. La Sociedad no estará sujeta a la obligación aquí regulada cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultaneo a su exclusión de negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

TITULO III ORGANIZACIÓN DE LA SOCIEDAD.-

Artículo 10°.- Órganos de la sociedad. Los órganos de la sociedad son la Junta General y el Órgano de Administración.

SECCIÓN 1ª. LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.-

Artículo 11°.- Competencias de la Junta General

Corresponderá a los accionistas constituidos en Junta General decidir, por la mayoría que se establece en la ley o en los presentes Estatutos, según los casos, sobre los asuntos que sean competencia legal de ésta. Cada acción da derecho a un voto.
Los acuerdos de la Junta General, debidamente adoptados, vinculan a todos los accionistas, incluidos los ausentes, los disidentes, los que se abstengan de votar y los que carezcan del derecho de voto, sin perjuicio de los derechos de impugnación que les pudieran asistir.

Artículo 12°.- Clases de juntas Generales

Las Juntas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias y habrán de ser convocadas por el órgano de administración de la Sociedad.
La Junta General ordinaria, previamente convocada al efecto, se reunirá necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. No obstante, la Junta

General ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo. Todas las demás Juntas tendrán el carácter de extraordinarias. No obstante, la Junta General, aunque haya sido convocada con el carácter de ordinaria, podrá también deliberar y decidir sobre cualquier asunto de su competencia que haya sido incluido en la convocatoria.

Artículo 13°.- Convocatoria de la Junta General

13.1 Convocatoria

La Junta General será convocada mediante anuncio publicado en la página web corporativa de la Sociedad si ésta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos legalmente aplicables. En caso contrario, la convocatoria será convocada mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia donde la Sociedad tenga su domicilio social. El anuncio de convocatoria expresará la fecha y el lugar de celebración y todos los asuntos que hayan de tratarse. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de 24 horas. Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la reunión deberá existir un plazo de, al menos, un (1) mes, salvo en los casos en que la Ley prevea una antelación mayor. El órgano de administración convocará a la Junta General siempre que lo estime conveniente a los intereses sociales o cuando lo solicite un número de socios titulares de, al menos, un 5 %del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta y procediendo en la forma prevista en la Ley. En cuanto a la solicitud de un complemento a la convocatoria, se estará a lo dispuesto en la Ley.

13.2 Junta Universal.-

No obstante lo anterior, la Junta de Accionistas quedará válidamente constituida, para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social, y los asistentes acepten, por unanimidad, la celebración de la reunión de la Junta General con carácter universal.

Lo dispuesto en este artículo *se* entenderá sin perjuicio de la aplicación preferente de aquellas normas legales que establezcan un plazo más amplio de antelación de la convocatoria o requisitos especiales de publicidad de la misma para la adopción de determinados acuerdos.

Articulo 14°, Constitución de la junta General .-

La Junta General de Accionistas quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será válida la constitución de la Junta General cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

Para que la Junta General ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, fusión, escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio social al extranjero, **será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital.**

Articulo 15°.- Derecho de Asistencia y Representación.-

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta de Accionistas por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista, en la forma y con los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.

Los miembros del órgano de administración deberán asistir a las Juntas de

Accionistas si bien su presencia no será necesaria para su válida constitución.

Artículo 16°.- Lugar y tiempo de celebración de la Junta de Accionistas

La Junta General se celebrará en el lugar que indique la convocatoria dentro del municipio en que tenga su domicilio la Sociedad, en las fechas y horas señaladas en la convocatoria. No obstante, en caso de Junta de carácter universal, se celebrará allí donde se encuentre, presente o representado, la totalidad del capital social. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.

Articulo 17°.- Mesa y modo de deliberar de la junta de Accionistas.-

El presidente y el secretario de la Junta de Accionistas serán los designados por los accionistas concurrentes al comienzo de la reunión.

Antes *de* entrar en el orden del día, se formará la lista de asistentes, expresando el nombre de los accionistas asistentes y el de los accionistas representados, así como el número de acciones propias o ajenas con que concurren.

Al final de la listase determinará el número de accionistas presentes o representados así como el importe del capital de que sean titulares, especificando el que corresponde a accionistas con derecho de voto.

La lista de asistentes figurará al comienzo del acta de la Junta de Accionistas o bien se adjuntará a la misma por medio de anexo.

Formada la lista de asistentes, el presidente de la Junta de Accionistas, si así procede, declarará válidamente constituida la Junta de Accionistas y determinará si ésta puede entrar en la consideración de todos los asuntos incluidos en el orden del día.

Abierta la sesión se dará lectura por el secretario a los puntos que integran el orden del día y se procederá a deliberar sobre ellos, interviniendo en primer lugar el presidente y las personas que él designe a tal fin.

Una vez se hayan producido estas intervenciones, el presidente concederá la palabra a los accionistas que lo soliciten, dirigiendo y manteniendo el debate dentro de los limites del orden del día y poniendo fin al mismo cuando el asunto haya quedado, a su juicio, suficientemente debatido. Por último, se someterán a votación las diferentes propuestas de acuerdo.

Corresponde al presidente dirigir la reunión de forma que se efectúen las deliberaciones conforme al orden del día; aceptar o rechazar nuevas propuestas en relación con los asuntos comprendidos en el orden del día; dirigir las deliberaciones concediendo el uso de la palabra a los accionistas que lo soliciten, retirándola o no con cediéndola cuando considere que un determinado asunto está suficientemente debatido, no está incluido en el orden del día o dificulta el desarrollo de la reunión, señalar el momento de realizar las votaciones; efectuar, asistido por el secretario de la Junta General, el cómputo de las votaciones; proclamar el resultado de las mismas, suspender temporalmente la Junta General, clausurarla y, en general, todas las facultades, incluidas las de orden y disciplina, que son necesarias para el adecuado desarrollo de la Junta General.

Articulo 18°.-Acta de la Junta de Accionistas

El secretario de la Junta de Accionistas levantará acta de la sesión, la cual, una vez aprobada, será recogida en el Libro de Actas de la Sociedad. El acta podrá ser aprobada por la propia Junta al término de la reunión y, en su defecto, dentro del plazo de quince días, por el presidente y dos interventores, uno en representación de la mayoría y otro en representación de la minoría. El acta aprobada en cualquiera de estas dos formas tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación y será firmada por el secretario de la reunión con el Visto **Bueno del presidente.**

SECCIÓN 2ª. EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

Articulo 19°.- Estructura del órgano y atribución del poder de representación

La Junta General, sin necesidad de modificar los Estatutos, podrá elegir,

haciéndolo constaren escritura pública que se inscribirá en el Registro Mercantil, entre los siguientes sistemas de Órgano de Administración:
a) Un Administrador Único. b) Varios Administradores solidarios, con un máximo de tres. c) Dos Administradores mancomunados. d) Un Consejo de Administración.
La representación de la sociedad, en juicio y fuera de él, corresponderá al Órgano de Administración de conformidad con lo dispuesto en la Ley para cada una de las anteriores formas de organización.

Artículo 20°.- Administradores

Para ser nombrado Administrador no se requiere la cualidad de accionista, pudiendo serlo tanto las personas físicas como las jurídicas, si bien en este último caso deberá determinarse la persona física que aquélla designe como representante permanente suyo en el ejercicio del cargo. La revocación de su representante por la persona jurídica administradora no producirá efecto en tanto no se designe a la persona que lo sustituya.
El nombramiento de los administradores surtirá efecto desde el momento de su aceptación.
Los Administradores ejercerán su cargo por plazo de seis (6) años. Los Administradores podrán ser reelegidos para el cargo, una o varias veces, por periodos de igual duración máxima.

Artículo 21°.- Composición del Consejo de Administración

Si se ha optado por el sistema de Consejo de Administración, éste se compondrá de tres Consejeros como mínimo y de siete como máximo. La fijación del número de Consejeros, dentro de los citados mínimo y máximo, así como la designación de las personas que hayan de ocupar tales cargos, que no habrán de ser necesariamente socios, corresponderá a la Junta General.

Artículo 22°.- Presidente y Secretario

El Consejo de Administración elegirá de entre sus miembros un Presidente, y, si lo estima oportuno, uno o varios Vicepresidentes. En el mismo supuesto nombrará el Secretario, y, si lo cree conveniente, un Vicesecretario, que podrán ser o no miembros del Consejo.

Artículo 23°, Reuniones del Consejo

El Consejo de Administración se reunirá, al menos, una vez al trimestre, y siempre que lo exija el interés de la Sociedad, en el domicilio social, o en cualquier otro lugar, correspondiendo hacer la convocatoria al Presidente, o al que haga sus veces, bien por propia iniciativa, bien a petición de otro consejero.
Los consejeros que constituyan al menos un tercio de los miembros del Consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al Presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes.
La convocatoria se hará con, al menos, cinco días hábiles de antelación.
La convocatoria podrá hacerse por cualquier medio de comunicación individual y escrito, que asegure la recepción por los consejeros.

Artículo 24°.- Constitución y votaciones

El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión *más* de la mitad de sus miembros.
Corresponde al Presidente del Consejo dirigir las deliberaciones, conceder el uso de la palabra y determinar el tiempo de duración de las sucesivas intervenciones.
Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes a la reunión.
Las discusiones y acuerdos del Consejo se llevarán a un Libro de *Actas, que* serán firmadas por el Presidente y el Secretario.
El Consejo podrá votar por escrito y sin sesión, cuando ningún Administrador se oponga a este procedimiento.

Articulo 25°.- Delegación de facultades por el Consejo de Administración

Sin perjuicio de los apoderamientos que pueda conferir a cualquier persona, el consejo de administración podrá delegar todas o algunas de sus facultades en uno o varios de sus miembros con carácter permanente o transitorio, salvo las indelegables por Ley.
La delegación permanente de facultad del consejo de administración en uno o varios consejero/ s delegado/ s y la designación de los administradores que hayan de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del consejo y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil. Cuando un miembro del consejo de administración sea nombrado consejero delegado o se le atribuyan funciones ejecutivas en virtud de otro titulo, será necesario que se celebre un contrato entre este y la sociedad que deberá ser aprobado previamente por el consejo de administración con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros. El consejero afectado deberá abstenerse de asistir a la deliberación y de participar en la votación. El contrato aprobado deberá incorporarse como anejo al acta de la sesión. En el contrato se deberá redactar conforme a lo previsto en la Ley. La delegación para uno o varios actos concretos podrá hacerla el Consejo por mayoría de los asistentes, y producirá efecto desde que se haga.

Artículo 26°.- Retribución

El cargo de Administrador será gratuito.

TITULO IV CUENTAS ANUALES

Articulo 27°.- **Ejercido social**

El ejercicio social de la Sociedad comenzará el 1 de enero de cada año y finalizará el 31 de diciembre de cada año. Por excepción, el primer ejercido comenzará el día de otorgamiento de la escritura de constitución y terminará el siguiente 31 de diciembre.

Artículo 28°.- **Distribución de dividendos**

El órgano de administración, dentro del plazo legal, formulará las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado. Las cuentas anuales y, cuando proceda, el informe de gestión, serán objeto de las verificaciones legalmente establecidas, siendo posteriormente sometidos a la aprobación de la Junta General de accionistas que decidirá sobre la aplicación del resultado del ejercicio de acuerdo con el balance aprobado. La Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado de acuerdo con el balance aprobado, distribuyendo dividendos a los accionistas en proporción al capital que hayan desembolsado, de conformidad con los previsto en el articulo 6 de la Ley de SOCIMIs con cargo a los beneficios o a reservas de libre disposición, una vez cubierta la reserva legal y siempre que el valor del patrimonio neto contable no sea o no resulte ser, a consecuencia del reparto, inferior al capital social. El órgano de administración o la Junta General podrán acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos, con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley.

TITULO V DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD

Articulo 29°, **Disolución**

La sociedad se disolverá por acuerdo de la Junta General adoptado en cualquier momento, con los requisitos establecidos en la Ley y por las demás **causas previstas en la misma.**

Articulo 30°.- Liquidación

La Junta General, si acordase la disolución, procederá al nombramiento del liquidador o liquidadores, que serán siempre en número impar, y que tendrán las atribuciones señaladas en la Ley de Sociedades de Capital y las demás que hayan sido establecidas por la Junta General de Accionistas al acordar su nombramiento.



GALLEANI, de nacionalidad italiana, mayor de edad, soltera, abogada, residente en 28010-Madrid, con domicilio a estos efectos en la calle Monte Esquinza, número 30. Con pasaporte de su nacionalidad número YA4913174, vigente y titular del N.I.E. número X4837880-Z. ----------

---

Las circunstancias personales consignadas resultan de sus manifestaciones.----------

INTERVIENE----------

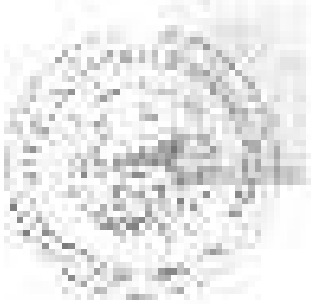
I.- En nombre y representación de la mercantil **"DIRECTORSHIP CIBELES, S.L."**, de nacionalidad española, con N.I.F. número B-86656014,

GALLEANI, of Italian nationality, legal age, single, lawyer, with professional domicile in Madrid (Spain), 28010, Calle Monte Esquinza 30, bajo izquierda. With Passport of her nationality with number YA4913174, in force, and Foreign Identification Number ("N.I.E.") number X4837880-Z. ----------

Her personal particulars are according to her statements.----------

APPEARS----------

I. - In the name and on behalf of **"DIRECTORSHIP CIBELES, S.L."**, of Spanish nationality, Fiscal Identification Number



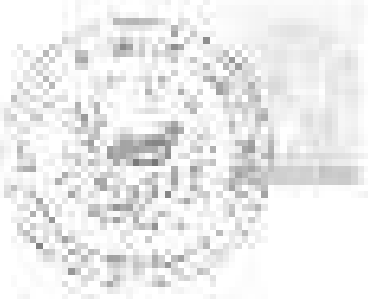
de sociedades mercantiles siendo el código de Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) correspondientes a la actividad comprendida en el objeto social de su representada el siguiente: 6420, "Actividades de las sociedades holding".------

Se encuentra facultada para el presente otorgamiento en virtud de poder solidario conferido a su favor por el Administrador Único de la entidad, Don Francisco Gómez Fructuoso, mediante escritura otorgada ante la Notario de Torrelodones, D. Juan Luis Hernández Gil - Mancha el 02 de abril de 2018 con el número 686 de su protocolo; inscrita en

of trading company's shares or interests, being the CNAE code relative to the activity within the corporate purpose of the company it represents" 6420, "Actividades de las sociedades holding":----

---

She acts as representative for the present granting in virtue of a joint and several power granted in her favor by the Sole Director of the company, Mr. Francisco Gómez Fructuoso, by virtue of deed granted by the Notary of Torrelodones, Mr. Juan Luis Hernández Gil - Mancha on the 2nd of April 2018 with





facultada para constituir sociedades, asumir participaciones, establecer el domicilio, el órgano de administración, aceptar cargos y nombrar a personas físicas cuando el órgano de administración sea una persona jurídica así como determinar otras características de la sociedad.----------
---

---

to the granting of this companies' deed of incorporation. She is expressly empowered for incorporate companies, subscribe shares, determine the registered offices, establish the management body, accepts its appointment and determine the natural person representing, when necessary, the legal entity and establish the other company characteristics.---------

Y yo, la Notario, hago constar que he cumplido con la obligación de identificación del titular real a que se refiere la Ley 10/2010 de 28 de abril, cuyo resultado

I, the Notary, note that I have fulfilled with the requirement to identify the beneficial owner required by Law 10/2010 of 28 April, requirement fulfilled



denominación "LEXDEN DEVELOPS, S.L." mediante escritura otorgada el día 14 de septiembre de 2.011, ante el Notario de Madrid, Don Antonio de la Esperanza Rodríguez bajo el número 4.654 de orden de protocolo; cambiada su denominación por la actual mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Miguel Yuste Rojas, como sustituto de su compañero de residencia Don Antonio de la Esperanza Rodríguez, el día 14 de Agosto de 2.012, bajo el número 4.023 de orden de protocolo de este último; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 29.221, folio 114, bajo izquierda; constituted indefinitely, originally incorporated under the name "LEXDEN DEVELOPS, S.L" through authorised deed granted in Madrid by the Notary Mr. Antonio de la Esperanza Rodriguez, with date of 14th September 2011 with protocol number 4.654; changed its corporate name for the current one through authorized deed granted in Madrid by the Notary Mr. Miguel Yuste Rojas, replacing Mr. Antonio de la Esperanza Rodriguez, on the 14th August 2.012, with protocol number 4.023; registered with the Commercial Registry of



representada el siguiente: ----------

7022, "Otras actividades ----------

de consultoría de gestión ----------

empresarial".---------- ----------

Se encuentra facultada para el presente otorgamiento en virtud de poder solidario conferido a su favor por Don Francisco Gómez Fructuoso como representante del Administrador único de la entidad, esto es, la mercantil "DIRECTORSHIP CIBELES, S.L." mediante escritura otorgada ante el Notario de Torrelodones, D. Juan Luis Hernández Gil - Mancha el 02 de abril de 2018 con el número 678 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja citada, inscripción 18ª. ---------

She acts as representative for the present granting in virtue of a special power granted in her favor by Mr. Francisco Gómez Fructuoso, as legal representative of the Sole Director of the Company, this is, "DIRECTORSHIP CIBELES, S.L.", by virtue of deed granted by the Notary of Torrelodones, Mr. Juan Luis Hernández Gil - Mancha on the 2nd of April 2018 with protocol number 678; registered in the Mercantile Register of Madrid,



establecer el domicilio, el órgano de administración, aceptar cargos y nombrar a personas físicas cuando el órgano de administración sea una persona jurídica así como determinar otras características de la sociedad.----------
---

Y yo, la Notario, hago constar que he cumplido con la obligación de identificación del titular real a que se refiere la Ley 10/2010 de 28 de mayo, cuyo resultado consta en acta de manifestaciones autorizada por la infrascrita Notaria el día

expressly empowered for incorporate companies, subscribe shares, determine the registered offices, establish the management body, accepts its appointment and determine the natural person representing, when necessary, the legal entity and establish the other company characteristics.--------

I, the Notary, note that I have fulfilled the requirement to identify the beneficial owner required by Law 10/2010 of 28th of May, requirement fulfilled in the Minutes granted by the undersigned Notary, dated as of 31 July



DICE Y OTORGA

Primero.- CONSTITUCION. ---

Las mercantiles **"LEGAL MANAGEMENT ADVISORY, S.L."** y **"DIRECTORSHIP CIBELES, S.L."**, con voluntad de constituir un sociedad mercantil, fundan y constituyen una sociedad de responsabilidad limitada que girará con la denominación de **"USULUTAN INVESTMENTS, SOCIEDAD LIMITADA"** que tendrá el domicilio, objeto, capital y normas de funcionamiento que figuran en los estatutos, los cuales se encuentran redactados a doble columna español-inglés, idioma éste último que conozco y entiendo y que la compareciente

---

company.---

STATES AND GRANTS

First.-INCORPORATION.

The Trading companies **"LEGAL MANAGEMENT ADVISORY, S.L"** and **"DIRECTORSHIP CIBELES, S.L."**, willing to constitute a trading company, establish and constitute a limited liability company designated as **"USULUTAN INVESTMENTS, SOCIEDAD LIMITADA"** with the headquarters, corporate purposes, capital and operating rules set forth as stipulated by the articles of association, that are written both in Spanish and English, the latter of which I fully



certificación a esta matriz.----------

Hace constar la compareciente que la actividad principal de la mercantil son las actividades de consultoría de gestión empresarial, por lo que el código que mejor describe dicha actividad (CNAE) es el número 7022 "Otras actividades de consultoría de gestión empresarial".--

Segundo.- SUSCRIPCION Y DESEMBOLSO.----------

El capital social se fija en **TRES MIL EUROS (3.000,00 €) representado por tres mil (3.000) participaciones sociales de un euro (1,00 €)** de valor nominal cada una,

beforehand. I attach this certification to this document.----------

The present party states that the main activity of the company are the activities related with management consultancy. Hence, the CNAE code that best describes the activity is number 7022 " *Other management consulting activities* ".

Second.- ASSUMPTION AND DISBURSEMENT.-------

The share capital amounts to the sum of **THREE THOUSAND EUROS (3,000.00 €) divided into three thousand (3,000) shares of one euro (1)** of nominal



medio de su representante en este acto, asume **una (1) participación social, la número tres mil (3.000)**, por su valor nominal total de UN EURO (1,00 €).----------

Justifica haber realizado el desembolso, mediante sendas certificaciones de **BANCO SABADELL, S.A.** en las que figura el número de cuenta y la sucursal en que se ha realizado el ingreso, que se unen a esta escritura y se dan aquí por reproducidas.----------

---

Tercero.- ORGANO DE ADMINISTRACIÓN.

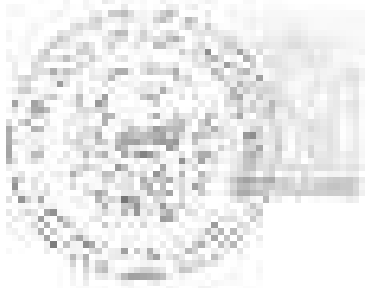
Los socios, acuerdan por unanimidad que la sociedad se rija por **UN**

means of its legal representative in this act, **one (1) share, number 3.000,** representative at a nominal value of ONE EURO (1.00 €).----------

They justify the disbursements, by means of certificates from **BANCO SABADELL, S.A.**, on which are present the account numbers and branch in which the payment has been made, which are attached to this deed and are considered reproduced here.----------

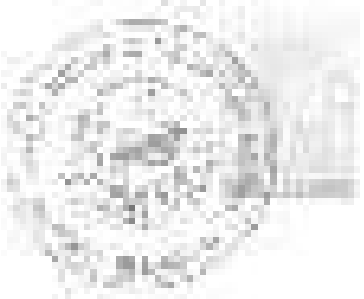
Third.-GOVERNING BODY.----------

The Shareholders unanimously agree that the Company will be



de dicho cargo a **DON FRANCISCO GÓMEZ FRUCTUOSO**, mayor de edad, casado, abogado, con domicilio profesional en Madrid, calle Monte Esquinza, número 30, bajo izquierda, y con DNI/NIF 23021554-A, quien igualmente acepta el cargo y declara no estar incurso en las incompatibilidades de la Ley 3/2015, de 30 de marzo y tampoco en las señaladas por la Ley de 14/95 de 21 de mayo de la Comunidad de Madrid, ni en ninguna otra establecida en cualquier otra norma de carácter general o especial. Todo lo cual resulta de carta firmada por Don Francisco Gómez Frutuosó cuya firma considero legítima por

March, and under Law 14/1995, of the 21st of May, of the Autonomous Community of Madrid, **DON FRANCISCO GÓMEZ FRUCTUOSO**, by virtue of the mentioned letter of acceptance, married , lawyer , with professional domicile in Madrid (Spain), calle Monte Esquinza, número 30, bajo izquierda, and with Spanish national identity card number 23,021,554-A, is appointed in this resolution as the natural person representing this position, declaring that he is not subjected to any legal grounds for disqualification,



compareciente en la representación que ostenta acuerda en nombre de los socios por unanimidad:----

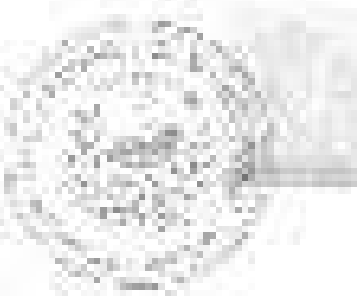
1.- Que los actos y contratos celebrados por el órgano de administración antes de la inscripción, dentro del ámbito de sus facultades, quedarán automáticamente aceptados y asumidos por la sociedad, por el mero hecho de la inscripción de la misma en el Registro Mercantil.----------

2.- Facultar al órgano de administración nombrado para la realización de los actos y contratos necesarios o útiles que exija el desarrollo del objeto social, especialmente en el orden

and the present party in representation of both partners unanimously agree:----------

1.- The acts and contracts made by the board of directors before enrollment, within the scope of its powers, will be automatically accepted and assumed as legal by the company, by the mere fact of registration thereof in the Commercial Register.----

2.- To authorize the appointed board of directors to perform the necessary or useful acts and contracts required for the development of the corporate purposes, especially regarding



efectos de su inscripción en el Registro Mercantil.-

SOLICITUDES al Registro Mercantil.

1.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 63 del Reglamento del Registro Mercantil, se solicita la inscripción parcial de la presente escritura, en el supuesto de que alguna de sus cláusulas, actos o negocios jurídicos contenidos en ella, adoleciese, a juicio del Registrador, de algún defecto que impida la práctica de la inscripción total, sin perjuicio de reservarse la posibilidad de interponer recurso contra la calificación.------

2.- De conformidad con

registration in the Commercial Register.----

REQUEST: to the Commercial Register

1.- In accordance with Article 63 of the Regulations of the Commercial Register, the partial registration of this deed is requested, in the event that any of its clauses, acts or legal transactions contained within had, in the opinion of the Registrar, a defect that prevents the practice of total enrollment, preserving nonetheless the possibility to bring up an appeal against the qualification.----------

2. In accordance with



el artículo 15 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, éste renuncia a la misma y me exonera a mí, de su realización.----

---

b) A efectos fiscales, las obligaciones y responsabilidades tributarias en su aspecto material, formal y sancionador; las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones; y de los plazos de presentación de la copia de esta escritura a efectos de la liquidación de los impuestos a que está afecta.----------

EXENCIÓN FISCAL.-

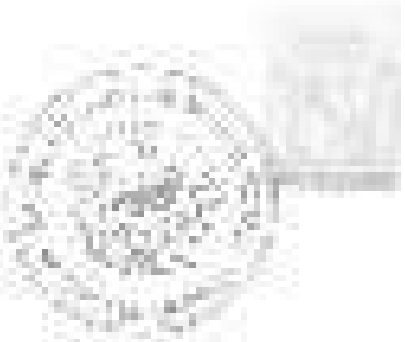
De conformidad con la

in Article 15 of Law 14/2013, of 27 September, she willfully waivers such possibility and exonerates me, from its realization.--------

b) For tax purposes, tax obligations and responsibilities in their material, formal and sanctioning aspect; the consequences of any kind that may result from the inaccuracy of her statements; and submission deadlines of the copy of the deed for the purpose of the related tax assessment that it is affected to.

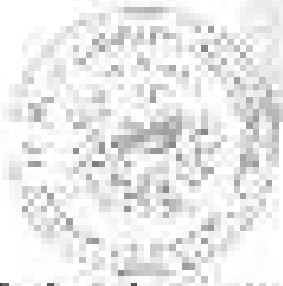
FISCAL EXEMPTION.-

In accordance with



son necesarios para el cumplimiento de las obligaciones legales del ejercicio de la función pública notarial, conforme a lo previsto en la normativa prevista en la legislación notarial, de prevención del blanqueo de capitales, tributaria y, en su caso, sustantiva que resulte aplicable al acto o negocio jurídico documentado. La comunicación de los datos personales es un requisito legal, encontrándose el otorgante obligado a facilitar los datos personales, y estando informado de que la consecuencia de no facilitar tales datos es que no sería posible

processing in this notary, which are necessary for the fulfillment of the legal duties of the exercise of the notarial public function, in accordance with the provisions of the regulations established in the notarial legislation, of prevention of money laundering, tax and, where appropriate, substantive that is applicable to the certified legal business or act. The communication of personal data is a legal requirement, by which the grantor is obliged to provide personal data, and to be informed



cesionarias autorizadas por Ley, incluida la elaboración de perfiles precisos para la prevención e investigación por las autoridades competentes del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo.----------

---

---

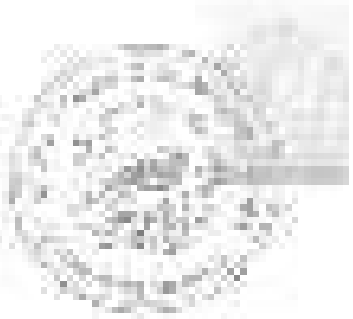
assignees authorized by law, including the preparation of precise profiles for the prevention and investigation by the competent authorities of money laundering and financing of terrorism.-

---

Yo, el Notario realizaré las cesiones de dichos datos que sean de obligado cumplimiento a las Administraciones Públicas, a las entidades y sujetos que estipule la Ley y, en su caso, al Notario que suceda o sustituya al actual en esta notaría.----------

---

I, the Notary will carry out the assignments of such data that are of obligatory compliance to the Public Administrations, to the entities and subjects stipulated by the Law and, if necessary, to the Notary that succeeds or replaces the current one in this notary.----------



Legislación Notarial, la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal (o la Ley que la sustituya) y su normativa de desarrollo, y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE.

Especialmente hago constar que el consentimiento del otorgante ha sido libremente prestado y que este acto se adecua a la

to the Notarial Legislation, Organic Law 15/1999 of December 13, Protection of Personal Data (or the Law that replaces it) and its implementing regulations, and Regulation (EU) 2016 / 679 of the European Parliament and of the Council of 27 April 2016 on the protection of natural persons regarding the processing of personal data and the free movement of such data and repealing Directive 95/46 / EC

Especially, I state that the consent of the granter has been freely granted and that the execution of this act in accordance with the law



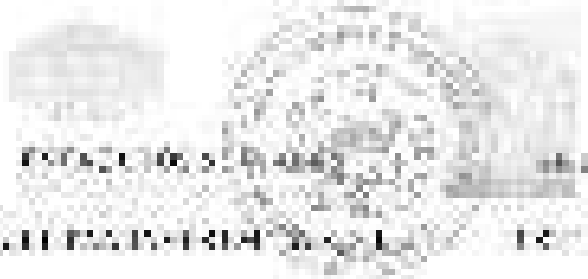
sellado.----------

DILIGENCIA.- (Referida a la escritura número 49 de protocolo de fecha nueve de enero de dos mil diecinueve). Que la pongo yo, la Notario autorizante, en Madrid, el dia nueve de enero de dos mil diecinueve , para hacer constar que, el día de hoy, me ha sido acreditada la obtención del Número de Identificación Fiscal (**N.I.F.**) de la mercantil **USULUTAN INVESTMENTS, S.L.** el cual resulta ser el número B88282637.----------

Y no teniendo que hacer constar nada más doy por finalizada la presente y yo, la Notario, DOY FE de su contenido y de que queda extendida en el último folio de la escritura que la motiva.--------

Signado: MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES. - Rubricados y sellado.----------

Sigue Documentación Unida



con la informática, la gestión de recursos informáticos, servicios de información, proceso de datos, hosting y actividades relacionadas.

management activities, information service activities, data processing, hosting and related activities.

d) La compra y venta de sociedades mercantiles o empresas individuales, así como de sus bienes, inmuebles y semovientes, la mediación de cualquier tipo en las mencionadas operaciones, así como la intervención en operaciones de transferencia de tecnología, todo ello en la medida autorizada por la Ley.

d) The purchase and sale of companies or individual enterprises and their properties and movable assets, the mediation of any kind in these operations, and the intervention in technology transfer operations, all to the extent authorized by law.

e) Comercio, tanto presencial como vía internet, al por mayor, por menor, importación, exportación, almacenamiento y fabricación de todo tipo de artículos de regalo, de higiene, textiles, zapatería, de complementos de moda y accesorios del vestir y de viaje, ya sean de piel o de cualquier otro material,

e) Wholesale trade on site as well as via Internet, retail, import, export, storage and manufacture of all types of gift items, health, textile products, footwear, fashion and clothing accessories, travel goods, made of leather or of any other material,

f) Comercio, tanto presencial como vía internet, al por mayor, por menor, importación, exportación, almacenamiento y fabricación de todo tipo de artículos electrónicos, eléctricos, software, hardware y, en general, de cualquier otro tipo de producto de naturaleza similar,

f) Wholesale trade on site as well as via Internet, retail, import, export, storage and manufacture of all kind of electronic or electric devices, software, and hardware and, in general, of any other product of a similar nature.

g) Comercio, tanto presencial como vía internet, al por mayor, por menor, importación, exportación, almacenamiento y elaboración de productos destinados a la alimentación y de cualesquiera otros destinados al consumo.

g) Wholesale trade on site as well as via Internet, retail, import, export, storage and manufacture of foodstuffs intended for human consumption and of any other products intended for consumption.

h) La gestión y explotación de negocios de hostelería, restauración, cafeterías, catering y cualesquiera otros de naturaleza similar, así como negocios para la gestión y explotación

h) The management and business operations related to hotel, restaurants, cafes, catering and any other business of a similar nature, as well as the management and business



recogidos en la legislación sobre propiedad intelectual o industrial vigente y aplicable, para la explotación comercial de aquellos, así como el ejercicio de las facultades derivadas de los mismos, realizando todo tipo de negocios jurídicos, por sí o a través de terceros.

applicable intellectual or industrial property law in force, in order to their commercial exploitation, as well as the exercise of the powers deriving from such rights entering into all kinds of legal transactions by itself or through third parties.

n) Realización de actividades de publicidad, patrocinio, *merchandising*, *product placement*, y cualesquiera otras actividades comerciales.

n) Carrying out advertising activities, sponsorship, merchandising, product placement and any other commercial activities.

ñ) Negocios de representación de profesionales y artistas, de actividades de relaciones públicas, de organización y producción de eventos musicales, informativos, culturales, deportivos o de cualquier otro tipo, así como la adquisición y explotación de toda clase derechos sobre los mismos.

ñ) Business related to representation of professionals and artists, public relations, organization and production of all kinds of events, such as musical events, information events, cultural events, sports events, as well as the acquisition and exploitation all of the rights deriving from such events.

o) Adquisición, tenencia, gestión y administración de títulos y acciones o cualquier forma de representación de participaciones en el capital de entidades residentes y no residentes en territorio español y de financiación de las entidades participadas. Asimismo, la prestación de servicios complementarios o accesorios a la gestión de las actividades desarrolladas por las entidades participadas.

o) Acquisition, holding, management and administration of equities or any form of representation of shares in the capital of resident and non-resident entities in Spain and of financing of the investees. Furthermore, the provision of complementary and ancillary services to manage the activities developed by investees.

p) El diseño, construcción, instalación, mantenimiento y explotación de cualesquiera instalaciones y centrales generadores de energía que utilicen cualquier recurso energético, así como cualquier otra actividad relacionada con el estudio, implantación, desarrollo y utilización de la energía.

p) Design, construction, installation, maintenance and exploitation of any type of installation and generating plants which use any type of energy resource, as well as any activity linked with the study, implementation, development and use of energy.

Quedan excluidas todas aquellas actividades

Excluded all those activities for which the law

órgano de administración, el cual será también competente para acordar el traslado del domicilio social dentro del territorio nacional, así como la creación, supresión o el traslado de las sucursales, agencias o delegaciones.

will also be competent to resolve the change of the registered offices within Spain, as well as for the incorporation, termination or change of branches, agencies or delegations.

TITULO II

CAPITAL SOCIAL

Artículo 5. Capital

El capital social se fija en la cifra de tres mil (3.000) euros y está representado por tres mil (3.000) participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 3.000, ambas inclusive, indivisibles, acumulables, que no tendrán el carácter de valores y no podrán estar representadas por medio de títulos o de anotaciones en cuenta ni denominarse acciones.

Todas las participaciones conferirán a su titular los mismos derechos y privilegios y se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas.

Artículo 6. Transmisión de participaciones sociales

La transmisión de las participaciones sociales se regirá por las disposiciones previstas a tal efecto en la Ley de Sociedades de Capital.

TITLE II

SHARE CAPITAL

Article 5. Capital

The share capital is established at three thousand euros (€3,000), and is represented by three thousand (3,000) share quotas (*"participaciones"*) of one euro (€1) par value each, numbered consecutively from 1 to 3,000, both inclusive, accumulative, indivisible, which do not have the nature of securities and cannot be represented by way of share certificates nor by account entries, nor be considered as shares (*"acciones"*).

All the share quotas (*"participaciones"*) shall confer equal rights to the holders thereof and are totally subscribed and paid in.

Article 6. Transfer of Company share quotas (*"participaciones"*)

The regime applicable to the transfer of share quotas (*"participaciones"*) shall be that laid down by the Spanish Company Act.

TITULO III

ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD

TITLE III

COMPANY BODIES

fecha señalada para la celebración de la reunión deberá mediar el plazo exigido legalmente.

of Shareholders. Between the call and the date indicated for the holding of the meeting, the legal term must lápse.

La convocatoria tendrá el contenido exigido por ley y en todo caso, expresará el nombre de la Sociedad, la fecha y hora de la reunión, el orden del día en el que figurarán todos los asuntos que hayan de tratarse así como así como el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria.

The call shall include the contents required by law and will include in any case, the name of the Company, the date and time of the meeting, the agenda in which shall be shown all items that are to be dealt with and the office of the person or persons who carry out the call.

Artículo 10. Junta Universal

Article 10. Universal Shareholders' Meeting

No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, la Junta General de Socios quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión y el orden del día de la misma.

Notwithstanding the provisions of the previous paragraphs the General Shareholders Meeting shall be deemed called and shall be validly convened to deal with any matter, without the need for prior call, provided that the entirety of the capital stock is present or duly represented, and those attending unanimously agree to hold the meeting and agree to the agenda thereof.

Artículo 11. Asistencia y representación a la Junta General de Socios

Article 11. Attendance and representation at the General Shareholders' Meeting

Todos los socios tienen derecho a asistir a la Junta General por sí o representados por otra persona, conforme a ley.

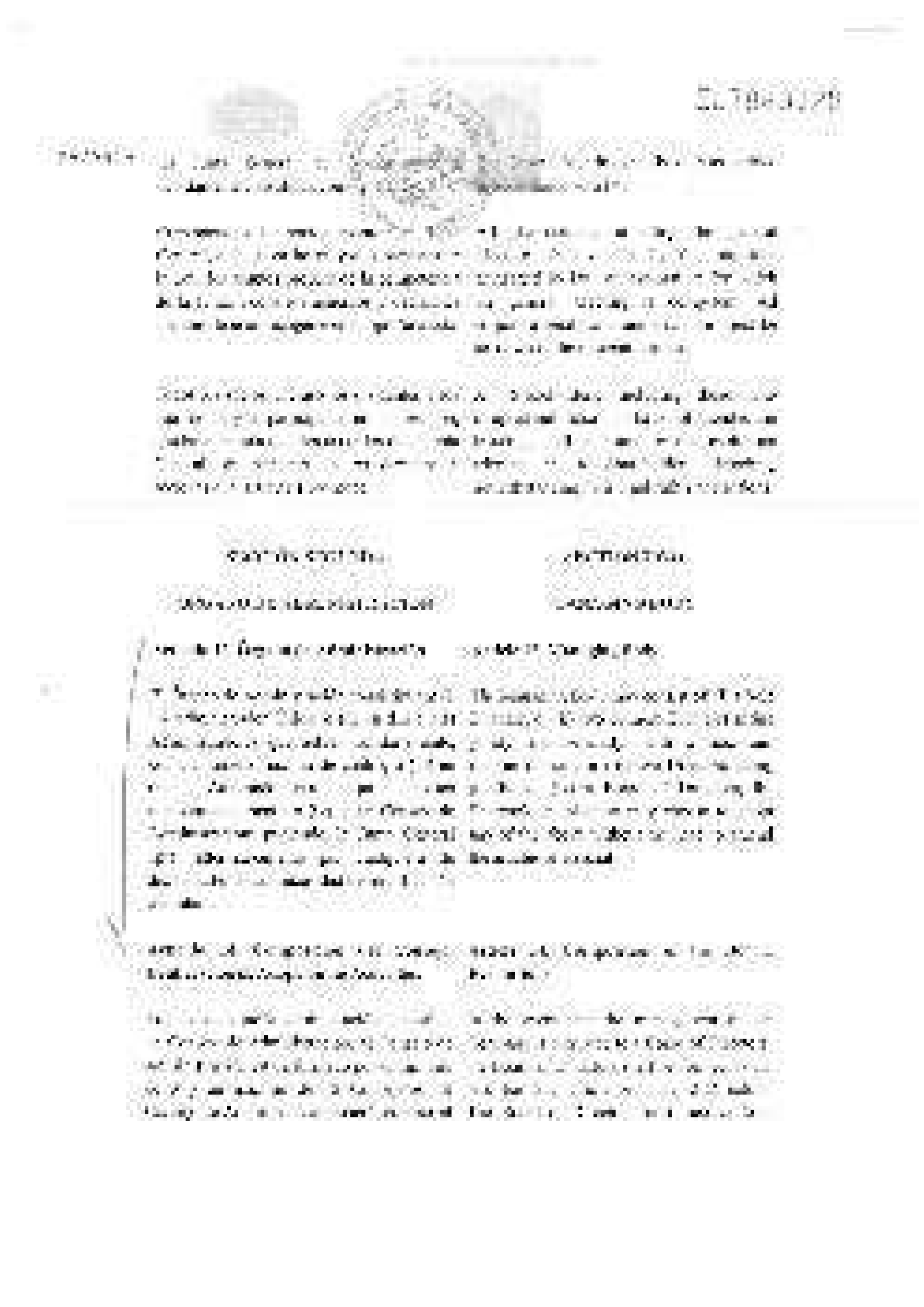
All shareholders are entitled to attend the Shareholders' Meetings and may be represented by another person in accordance with law.

La representación comprende a la totalidad de las participaciones de que sea titular el socio representado.

Such proxy representation shall cover all share quotas ("*participaciones*") held by the shareholder.

Artículo 12. Constitución de la Junta. Adopción de Acuerdos.

Article 12. Constitution of the General Meeting. Resolutions



menos, una vez al trimestre.

El Consejo de Administración será convocado por su Presidente o el que haga sus veces. Los administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del Consejo de Administración podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al Presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes.

La convocatoria podrá hacerse por escrito dirigido personalmente a cada Consejero o por medio de correo electrónico (e-mail) remitido a la dirección de correo electrónico que todo Consejero deberá mantener a estos efectos, con una antelación mínima de cinco (5) días respecto de la fecha de la reunión. Las reuniones del Consejo de Administración se celebrarán en el domicilio social o en el lugar del territorio nacional o extranjero que válidamente acuerden sus miembros.

Igualmente, serán válidos los acuerdos del Consejo de Administración celebrados por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple siempre que ninguno de los consejeros se oponga a este procedimiento, dispongan de los medios necesarios para ello y que garanticen debidamente la identidad de los asistentes y éstos se reconozcan recíprocamente, lo cual deberá expresarse en el acta y en la certificación de los acuerdos que se expida. En tal caso, la sesión del Consejo de Administración se considerará celebrada en el lugar del domicilio social.

Serán asimismo válidos los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración por escrito y sin sesión cuando ninguno de los

once a quarter.

The Board of Directors shall be called by its Chairman or whoever is acting in his stead. The Directors who comprise at least a third of the members of the Board of Directors may convene, indicating the agenda for the meeting, for its holding in the place where the Company's registered office is, if, upon request to the Chairman, without reasonable cause he had not made the call within a month.

Notice of call shall be made in writing and addressed to each Director in person or shall be made by e-mail sent to the e-mail address that all Directors must maintain for this purpose, with at least five (5) days' notice prior to the date of the meeting. The Board of Directors may meet either at the Company's registered office or anywhere else nationally or abroad that the Board of Directors validly agrees.

Likewise, all resolutions adopted by the Board of Directors via videoconference or multiple telephone conference - provided no Director disagrees and they have all the relevant resources which duly guarantee the identity of all attendees and all members reciprocally recognize each other, which must be set down in the relevant minutes and certificate of the same. In such case, the Board of Directors' Meeting shall be considered to take place at the Company's registered offices.

Also, resolutions adopted by the Board of Directors in writing and without a meeting shall be deemed valid if no Director

EUROPEAN

en un Acta elaborada por el Secretario de la sesión, el cual la remitirá posteriormente a los Consejeros para su aprobación.

resolutions passed shall be recorded in Minutes drafted by the Secretary of the meeting, which shall be sent afterwards to all the Directors for their approval.

Artículo 15. Duración del Cargo de Administrador y remuneración

Los Administradores ejercerán sus cargos por un período de tiempo indefinido. La Junta podrá acordar, en cualquier momento, la separación de cualquiera de los Administradores.

El cargo de Administrador no será remunerado.

Article 15. Directors' Term of Office and Remuneration

The Directors term of office shall be for an indefinite period of time. The Shareholders' Meeting may agree at any time the removal of any of the Directors.

The position of Director shall not be remunerated.

Artículo 16. Facultades de los Administradores

La representación de la Sociedad, en juicio o fuera de él, corresponde a los Administradores. La representación se extenderá, sin limitación, a todos los asuntos comprendidos en el giro o tráfico de la Sociedad.

En el caso de que la administración de la Sociedad se encomiende a un Administrador Único, el poder de representación corresponderá necesariamente a dicho Administrador.

En el caso de que la administración de la Sociedad se encomiende a dos o más Administradores Solidarios, con un número máximo de cuatro, cada uno de los mismos estará facultado para asumir la representación de la Sociedad.

Article 16. Directors' Powers

Representation of the Company, in court or otherwise, is the responsibility of the Directors. Such representation shall extend without limitation to all matters falling within the trade and business of the Company.

Where the management of the Company is entrusted to a sole director, representation powers shall necessary correspond to such Sole Director.

Where it is entrusted to several directors acting jointly and severally, up to a maximum number of four, each such director shall have the power to represent the Company.

conforme a ley.

accordance with law.

TITULO V

DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD

Artículo 20. Disolución

La Sociedad quedará disuelta en los casos establecidos por la Ley.

Artículo 21. Liquidación

En la liquidación de la Sociedad se observarán las normas establecidas en la Ley.

*****

TITLE V

COMPANY LIQUIDATION AND DISSOLUTION

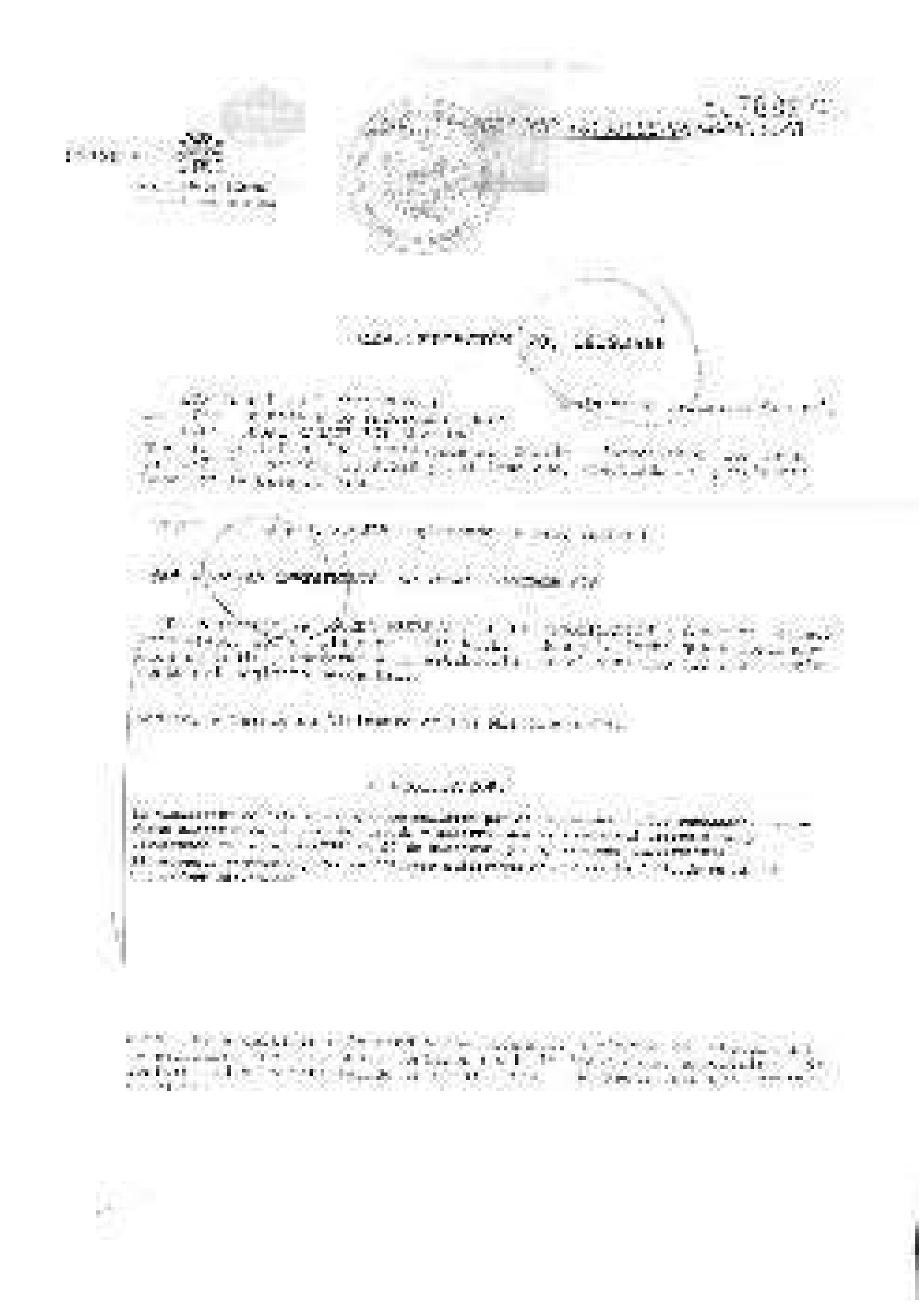
Article 20. Dissolution

The Company shall be dissolved on the grounds provided for by law.

Article 21. Liquidation

In the liquidation of the Company the rules established by law shall be observed.

*****



Sabadell

El Sr./la Sra. ZURITA PEREZ ,AURELIO, en calidad de apoderado/a de BANCO DE SABADELL, S.A., oficina de MADRID, GRAN VIA ,68, con domicilio en C GRAN VIA, 68

CERTIFICA:

Que a efectos de lo dispuesto en la legislación vigente, en la cuenta número ES35 0081 7110 9500 0225 5930, abierta a nombre de USULUTAN INVESTMENTS S.L EN CONSTITUCION, se ha ingresado, según se manifiesta, en concepto de aportación de capital para la constitución de dicha sociedad, la/s siguiente/s cantidad/es:

Fecha	Importe	Divisa	Operación
02/01/2019	2.999,00	EUR	TRANSFERENCIA DE LEGAL MANAGEMENT ADVISORY SL.
02/01/2019	1,00	EUR	TRANSFERENCIA DE DIRECTORSHIP CIBELES SL.

Lo que resulta un TOTAL de 3.000,00 EUR (TRES MIL EUROS).

Y para que así conste, a los efectos que correspondan y a petición del Sr./de la Sra. FRANCISCO GOMEZ FRUCTUOSO, con número de identificación 23021554A, se expide este certificado en MADRID el día 3 de Enero de 2019.

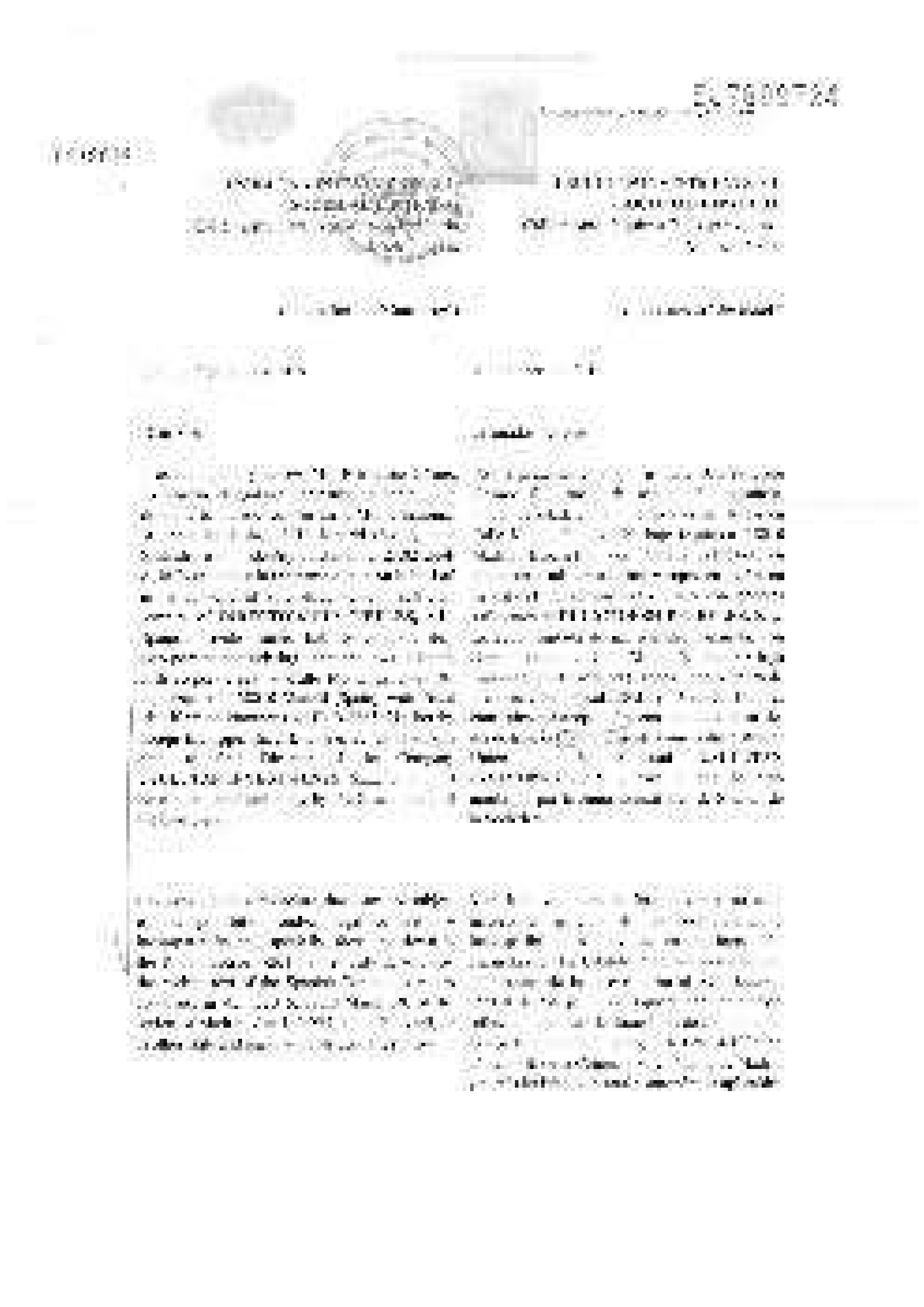
BANCO DE SABADELL, S.A.
p.p.

Documento obtenido electrónicamente. Válido, excepto discordancia con los registros del Banco.

1-150193-XCC3701-0081711O-GTEV 17110300322558+EXCA(23)-0-5505316712836405691+1

Banco de Sabadell, S.A. - Av. Oscar Carlé, 37 (Alcorcón) Int. P. M. Alcorcón, Tomo 4670, Folio 1, Hoja A 150980 - CIF A08000143

www.bancosabadell.com



Likewise, **Mr. Francisco Gómez Fructuoso,** in its capacity of sole director of the company **DIRECTORSHIP CIBELES, S.L.** private limited liability company, designates himself as natural person representing the mentioned company, in order to act as Sole Director of the Company.

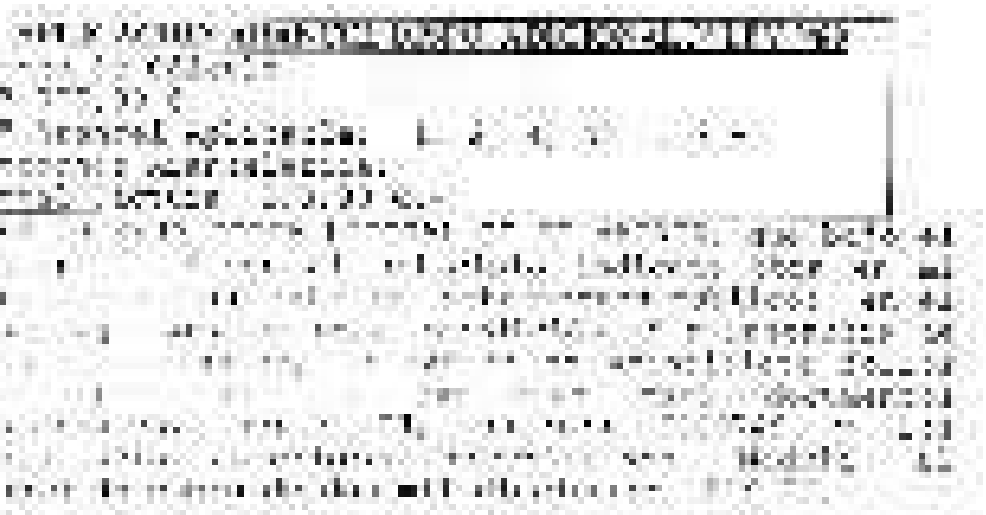
Asimismo, **D. Francisco Gómez Fructuoso**, en calidad de Administrador Único de la sociedad **DIRECTORSHIP CIBELES, S.L.**, se designa así mismo representante persona física de la citada sociedad, para desempeñar el cargo de Administrador Único de la Sociedad.

Yours faithfully.

DIRECTORSHIP CIBELES, S.L.
Represented by Mr. Francisco Gómez Fructuoso

Atentamente,

DIRECTORSHIP CIBELES, S.L.
Representado por D. Francisco Gómez Fructuoso







REGISTRO MERCANTIL DE MADRID

EL REGISTRADOR MERCANTIL que suscribe previo examen y calificación del documento presentado de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, mediante la aplicación informática de gestión de los mismos y de conformidad con los datos obrantes en los archivos del Registro,

[illegible]

TOMO 36.636 FOLIO: 118
SECCION 8 HOJA M-649587
INSCRIPCION 1

[illegible]

[illegible]

[illegible]

(Entrada 4.992,0/2019)

USULUTAN INVESTMENTS SL - B88282637

Constitución

Fecha de Comienzo de Operaciones: 09/01/19
Duración: Indefinida
Negativa del REMIC : 2018 / 193666

Objeto Social: El asesoramiento y consultoría en general de toda clase de empresas, especialmente en los campos fiscal, contable, laboral, económico, multimedia, internet, servicios, en cuyo caso la sociedad actuará como sociedad de medios o de intermediación.

Domicilio: C/ MONTE ESQUINZA NUMERO 30, BAJO IZQUIERDA
Población: Madrid
Provincia: MADRID

Forma Social: Sociedad Limitada (SL/SRL)
Capital Suscrito: 3.000,00 euros
Capital Desembolsado: 3.000,00 euros

Nombramiento de miembro de órgano adm.

Sujeto Nombrado : DIRECTORSHIP CIBELES SL
Cargo o Función : Administrador único
Fecha de nombramiento: 09/01/2019 - Fecha de terminación (**) : INDEFINIDA
NIF/CIF: B86656014

Nombramiento de cargo

Sujeto Nombrado : GOMEZ FRUCTUOSO FRANCISCO
Cargo o Función : Representante
Fecha de nombramiento: 09/01/2019 - Fecha de terminación (**) : INDEFINIDA
NIF/CIF: 23021554A

Datos Registrales:

Tomo: 38608 , Libro: 0 , Folio: 110 , Sección: 8 , Hoja : M 686587
Inscripción o anotación : 1 Año Pre.: 2019

Importe de publicación en BORME : 57,94

La presente información se certifica a los efectos previstos en el apartado 2 del artículo 25 (rectificación de errores) de la Orden del Ministerio de Justicia de 30 de diciembre de 1991.

Registradores Mercantiles de Madrid, C.B. - C.I.F. - E-81458556.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación del servicio.
- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@comma.es

Dirección General de Tributos

Consejería de Economía, Empleo y Hacienda

Comunidad de Madrid

Código Administración 72000 CPR: 9055644

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

Modelo 600 €

AUTOLIQUIDACIÓN

Oficina Liquidadora MADRID CAPITAL (D.G. TRIBUTOS) 2 8 0 0 0

Los datos personales recogidos en este formulario serán tratados de conformidad con el nuevo Reglamento Europeo (UE) 2016/679 de Protección de Datos. La información relativa a los destinatarios de los datos, la finalidad y las medidas de seguridad, así como cualquier información adicional relativa a la protección de sus datos personales podrá consultarla en el siguiente enlace www.inadrid.org/proteccionDeDatos. Ante el responsable del tratamiento podrá ejercer, entre otros, sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición y limitación de tratamiento.

DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS

PRESENTACIÓN TELEMÁTICA

2019 T 403238 10/01/2019

FECHA DEVENGO DÍA 09 MES 01 AÑO 2019

6008119823842

Sujeto Pasivo

N.I.F.	1.º Apellido o Razón Social	2.º Apellido	Nombre
B88282637	USULUTAN INVESTMENTS SL		

Sigla Vía	Nombre de la vía pública	Número	Esc.	Piso	Prta.	Teléfono
CALLE	MONTE ESQUINZA	30		BJ	IZ	

Provincia	Municipio	Código Postal
MADRID	MADRID	28010

Transmitente

N.I.F.	1.º Apellido o Razón Social	2.º Apellido	Nombre

Sigla Vía	Nombre de la vía pública	Número	Esc.	Piso	Prta.	Teléfono

Provincia	Municipio	Código Postal

Documento

Tipo de documento	Apellidos y nombre del Notario	Año y Número de Protocolo
X Público	MIGUEL ROSES MARÍA ROSARIO DE	2019 49

	Expresión abreviada	Concepto
Privado		
Judicial	SO0	SOCIEDADES NO ANÓNIMAS: CONSTITUCIÓN
Administrativo		Acto Judicial / Documento Administrativo

Autoliquidación

Valor Declarado 3.000,00

Prescrito

Exento X No sujeto

Fundamento legal de la exención o no sujeción

45.I.B.11OP.SOCIETA.

Liquidación complementaria

N. justificante de primera Autoliquidación

Fecha: Número de presentación: T

LIQUIDACIÓN

Base Imponible		1	3.000,00
Reducción	2 %	3	0,00
Base Liquidable	(1 - 3) =	4	3.000,00
Tipo		5	%
Cuota		6	0,00
Bonificación cuota	7 0,00 %	8	0,00
Ingresar	(6 - 8) =	9	0,00
		10	
		11	
TOTAL A INGRESAR		12	0,00

Presentador

N.I.F.	Apellidos y Nombre o Razón Social	Teléfono
B86407210	GRUPO GESTIONA-T GESTORES SL	916754717

El sujeto pasivo o presentador del documento declara bajo su responsabilidad que, junto con el documento original, presenta una copia del mismo que coincide en todos sus términos con aquel.

FIRMA DEL SUJETO PASIVO O PRESENTADOR DEL DOCUMENTO

Fdo.:

MADRID a 10 de enero de 2019

Ingreso

Sello: Fecha: Número: Importe:

Madrid a 10 de enero de 2019

09:47h

CSO: 90A61027DCF33D57

JUSTIFICANTE DE INGRESO EN LA TESORERÍA DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Dirección General de Tributos

Consejería de Economía, Empleo y Hacienda

Comunidad de Madrid

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN TELEMÁTICA

Con fecha 10/01/2019 09:47:43 se ha presentado declaración tributaria correspondiente al impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que ha recibido el número de presentación 2019 T 403238, acompañada de la siguiente autoliquidación:

Nº de autoliquidación	6008119823842
Sujeto Pasivo	B88282637 USULUTAN INVESTMENTS SL
Tipo de Documento	Público
Notario autorizante	MIGUEL ROSES MARÍA ROSARIO DE
Número de protocolo	49
Año de protocolo	2019
Calificación de la operación	Exento
Importe ingresado	0,00
NCCM / Código de autorización	

La presente diligencia constituye nota de presentación a los efectos de acceso al registro del correspondiente documento (artículos 99.1 R.D. 1629/91, de 8 de noviembre y artículo 122 del R.D. 828/95, de 29 de mayo).

Esta Autoliquidación queda pendiente de comprobación por la Administración.

CSO 90A61027DCF33D57

El código CSO acredita la veracidad y autenticidad de la diligencia, pudiéndose consultar a través de la Oficina Virtual tributaria en el Portal del Contribuyente www.madrid.org.

EQ3878951

12/2018

Mª Dolores Peña Peña
Notaria de Leganés

NOTARIA
Mª DOLORES PEÑA PEÑA
Calle La Fuente, nº 9 Local
Tlf.: 91 694 55 84
Fax: 91 693 21 56
28911 LEGANÉS (Madrid)

(JAL)NUMERO 1.409.- DÍA 12 de abril de 2019.-

ESCRITURA de CESE Y NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADOR ÚNICO Y TRASLADO DE DOMICILIO SOCIAL de la Compañía Mercantil denominada "USULUTAN INVESTMENTS, S.L." UNIPERSONAL

.-.-.-.-.-

NUMERO MIL CUATROCIENTOS NUEVE. ----------

EN LEGANÉS, mi residencia, a doce de Abril de dos mil diecinueve. ----------

Ante mí, MARIA DOLORES PEÑA PEÑA, Notario del Ilustre Colegio Notarial de Madrid, ---------

----------**COMPARECEN** ----------

DOÑA MARIA JOSEFA DE LA FUENTE RODRÍGUEZ, mayor de edad, casada, informática, vecina de Pozuelo de Alarcón (Madrid28223), calle Mistral, número 2, casa 14. ----------

Exhibe Documento Nacional de Identidad y NIF número 02.613.628-T. ----------

DON RAMÓN VICENTE MODESTO CABALLERO, mayor de edad, casado, vecino de Pozuelo de Alarcón (Madrid 28223), calle Mistral, número 2, casa 104. ----------

Exhibe Documento Nacional de Identidad y NIF número 09.269.762 A. ----------

Intervienen: ----------

a) DOÑA MARIA JOSEFA DE LA FUENTE RODRÍGUEZ, en nombre y representación, como Administrador Único Entrante de la sociedad denominada "USULUTAN INVESTMENTS, S.L." UNIPERSONAL, domiciliada actualmente en Pozuelo de Alarcón (Madrid 28223), calle Mistral, número 2, casa 14 y anteriormente en Pozuelo de Alarcón (Madrid 28223), calle Mistral, número 2, 10, 0104 Humera- Somosaguas Prado del Rey, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de Madrid DOÑA MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL DE ROSES el día 9 de enero de 2019 con el numero 49 de orden de protocolo. ----------

INSCRITA en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 38608, folio 110, hoja numero M-686587, inscripción 1ª. ----------

Con Código de Identificación Fiscal número

B-88282637 Y cuyo objeto social es entre otros la consultoria en general. ----------

Se encuentra facultado para este otorgamiento por acuerdo de la Junta General Extraordinaria Universal de Socios de la sociedad celebrada el dia 12 de abril de 2019, según resulta de certificado expedido por el Administrador Único Entrante DOÑA MARIA JOSEFA DE LA FUENTE RODRÍGUEZ, aquí compareciente, el cual también esta firmado por el Administrador Único Saliente DON RAMÓN VICENTE MODESTO CABALLERO , cuyas firmas legitimo en este acto por haber sido puestas en mi presencia, el cual incorporo a esta matriz y por fotocopia autenticada se acompañara a las copias que de la presente se expidan y considero a mi juicio y bajo mi responsabilidad con facultades suficientes para este acto.- ----------

Su nombramiento, por tiempo indefinido resultan de la Junta General Extraordinaria y Universal de socio que se eleva a publico en el presente documento. ----------

Manifiesta la compareciente, hallarse en el ejercicio legítimo de su cargo y la subsistencia legal de la sociedad con plena capacidad y virtualidad, sin que nada me conste en contrario y que los datos de identificación de su representada, especialmente su objeto social y domicilio no han variado. ----------

Yo, el Notario hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, cuyo resultado consta en acta autorizada por mi en el día de hoy, manifestando no haberse modificado el contenido de la misma. ----------

b) Y DON RAMÓN VICENTE MODESTO CABALLERO, por si en su propio nombre y derecho. ----------

Tienen a mi juicio, según interviene,

capacidad legal y facultades representativas suficientes necesaria para formalizar la presente escritura de CESE Y NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADOR ÚNICO Y TRASLADO DE DOMICILIO SOCIAL, y al efecto, ----------

----------**EXPONE** ----------

I.- Que en la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de la sociedad, celebrada el día 12 de abril de 2019, se adoptaron por unanimidad, los siguientes acuerdos: ----------

1.- Cesar al administrador de la sociedad. ---

2.- Nombrar Administrador Único de la Sociedad. ----------

3.- Trasladar el domicilio social de la Sociedad, y modificar el artículo 4º de los estatutos sociales. ----------

4.- Facultar expresamente al Administrador Único para que comparezca ante Notario y eleve a escritura pública los acuerdos adoptados. -------

II.- Lo referido en el antecedente I se

acredita con el certificado aludido en la intervención de esta escritura.----------

III.- En virtud de todo lo expuesto los comparecientes formaliza esta escritura con arreglo a las siguientes,----------

----------**CLÁUSULAS**----------

PRIMERA.- DOÑA MARIA JOSEFA DE LA FUENTE RODRÍGUEZ, en el carácter de su intervención, eleva a público todos y cada uno de los acuerdos adoptados en la sesión de la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de la Sociedad, de fecha 12 de abril de 2019, en los términos y extremos consignados en la certificación que se protocoliza mediante este instrumento público, cuyo contenido se da aquí por reproducido para evitar repeticiones innecesarias.----------

SEGUNDA.- DON RAMÓN VICENTE MODESTO CABALLERO hace constar que se da por notificado fehacientemente de su cese, según lo previsto en el artículo 111 del Reglamento del Registro Mercantil.----------

TERCERA.- Solicita del Sr. Registrador Mercantil la constancia de los mismos en la hoja abierta a la entidad en cuestión, solicitando expresamente la inscripción parcial de la misma, en el supuesto de que alguna de sus cláusulas, o de los hechos, actos o negocios jurídicos contenidos en ella y susceptibles de inscripción, adoleciese de algún defecto, a juicio del Registrador, que impida la práctica de la misma. ----------

Protección de datos de carácter personal.- --

Las circunstancias personales de los comparecientes resultan de sus manifestaciones, quedando informados de lo siguiente: ----------

Sus datos personales serán objeto de tratamiento en esta Notaría, los cuales son necesarios para el cumplimiento de las obligaciones legales del ejercicio de la función pública notarial, conforme a lo previsto en la

normativa prevista en la legislación notarial, de prevención del blanqueo de capitales, tributaria y, en su caso, sustantiva que resulte aplicable al acto o negocio jurídico documentado. La comunicación de los datos personales es un requisito legal, encontrándose el otorgante obligado a facilitar los datos personales, y estando informado de que la consecuencia de no facilitar tales datos es que no sería posible autorizar o intervenir el presente documento público. Sus datos se conservarán con carácter confidencial.----------

La finalidad del tratamiento de los datos es cumplir la normativa para autorizar/intervenir el presente documento, su facturación, seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial de obligado cumplimiento, de las que pueden derivarse la existencia de decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, adoptadas por las Administraciones Públicas y entidades cesionarias autorizadas por Ley, incluida la elaboración de perfiles precisos para la prevención e investigación por las autoridades competentes del blanqueo de

capitales y la financiación del terrorismo. ------

El notario realizará las cesiones de dichos datos que sean de obligado cumplimiento a las Administraciones Públicas, a las entidades y sujetos que estipule la Ley y, en su caso, al Notario que suceda o sustituya al actual en esta notaría. ----------

Los datos proporcionados se conservarán durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales del Notario o quien le sustituya o suceda. ----------

Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento por correo postal ante la Notaría autorizante, sita en **Leganés (28911-Madrid), calle de la Fuente número 9, local.** Asimismo, tiene el derecho a presentar una reclamación ante una autoridad de control. ----------

Los datos serán tratados y protegidos según

la Legislación Notarial, la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y Garantía de los Derechos Digitales, (o la Ley que la sustituya), y su normativa de desarrollo, y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de Abril de 2.016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE.----------

Así lo otorgan los comparecientes a quienes hice las reservas y advertencias legales y especialmente la referente a las consecuencias jurídicas de la falta de presentación de cuentas de los últimos años en el Registro Mercantil y renuncia a la presentación de copia de esta escritura por vía telemática -tal y como permite el artículo 196 del Reglamento Notarial-.---------

Permito a los señores compareciente la lectura de esta escritura, porque así lo solicita después de advertido de la opción del



artículo 193 del Reglamento Notarial. Enterados, según dicen, por la lectura que ha practicado y por mis explicaciones verbales, los señores comparecientes hace constar su consentimiento al contenido de esta escritura y la firman conmigo, el Notario. ----------

De haber identificado a los otorgantes por lo que resulta de su Documento de Identidad exhibidos, conforme a la letra c) del artículo 23 de la Ley Notarial, de que a mi juicio tiene capacidad y legitimación para este acto, de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada del otorgante, y en cuanto, proceda de lo demás consignado en este instrumento público extendido en seis folios de papel timbrado para uso exclusivo notarial serie y números el del presente y los cinco anteriores, en orden correlativamente inverso, DOY FE.-

Esta la firma y rúbrica de la parte compareciente.-

Signado. Firmado: MARIA DOLORES PEÑA PEÑA .-

Rubricado y sellado. ----------

Sigue Documentación Unida

EQ3878945

12/2018

Mª Dolores Reña Peña
NOTARIA PROFESIONAL
Notaría de Utiel

DOÑA MARÍA JOSEFA DE LA FUENTE RODRÍGUEZ, Administradora Única, Interante de la Compañía Mercantil denominada "SOLUCIAN INVERSIONES, S.L." UNIPERSONAL. Domiciliada actualmente en Paseo de Alarcón (Madrid) -

CERTIFICO

Que en el Libro de Actas de la Compañía Mercantil antes mencionada, figura la levantada en la fecha de la reunión, aprobada y firmada unánimemente por el único socio al final de la misma, en cuya redacción se cumplieron los requisitos exigidos por el artículo 97 del vigente Reglamento del Registro Mercantil, correspondiente a la sesión celebrada en el domicilio social el día 12 de abril de 2019, DOÑA MARIA JOSEFA DE LA FUENTE RODRÍGUEZ, único socio, con carácter de Junta General Universal y Extraordinaria, adoptó, personalmente, las decisiones que, literalmente transcritas, dicen así:

1.-CESAR el administrador de la Sociedad, su socio, a DON RAMÓN VICENTE MODESTO CABALLERO, agradeciéndole los servicios prestados a la sociedad.-

Presente el cesado se da por notificado, cumplimentándose lo establecido en el artículo 111 del Reglamento del Registro Mercantil.-

2.- NOMBRAR ADMINISTRADOR ÚNICO de la Sociedad, por TIEMPO INDEFINIDO, a:

DOÑA MARIA CORREA DE LA FUENTE RODRÍGUEZ, mayor de edad, casada, informática, vecina de Pozuelo de Alarcón (Madrid28N223), calle Mistral, número 2, casa 14, con Documento Nacional de Identidad y NIE número 02.613.628-Y.

El designado presente en el acto, acepta dicho nombramiento, manifestando que no le alcanza las incompatibilidades establecidas en la Ley 5/2015 de 30 de marzo reguladora del ejercicio del alto cargo de la Administración General del Esta-

Mª Dolores Peña Peña
NOTARIO DE LEGANÉS

du y Ley de la Comunidad Autónoma de Madrid 14/85 de 21 de abril y no afectarles supuesto de prohibición de las establecidas en la vigente Ley de Sociedades de Capital y cualquier otra Comunidad Autónoma.

3.- TRASLADAR el domicilio social de la compañía a la calle Mistral, número 2, casa 14, en Pozuelo de Alarcón (Madrid28223).-

4.- Con motivo del acuerdo anterior, MODIFICAR el artículo 4º de los estatutos sociales, cuya nueva redacción es la siguiente:

"Artículo 4º.- Domicilio.

El domicilio social se fija en Pozuelo de Alarcón (Madrid28223), calle Mistral, número 2, casa 14.-

El órgano de administración, podrá acordar el cambio de domicilio que consista en su traslado

dentro del mismo término municipal, así como la creación, supresión o traslado de sucursales, agencias, delegaciones, representaciones y dependencias, tanto en el territorio nacional como fuera de él.-

7.- Facultar al Administrador Único nombrado para que comparezca ante Notario y eleve a escritura pública los acuerdos adoptados.

Y para que conste expido la presente, en el domicilio social el mismo día de la celebración de la Junta.-

EL ADMINISTRADOR ÚNICO SALIENTE

FDO. MARIA JOSEFA DE LA FUENTE RODRIGUEZ

EL ADMINISTRADOR ÚNICO SALIENTE

FDO: RAMON VICENTE PEDRETTO CABALLERO

EQ3878943

12/2018

Mª Dolores Peña Peña
Notario de Leganés

Disposición Adicional Tercera
Ley 8/89 de 13 de Abril
Base de cálculos: **SIN CUANTIA**

ES COPIA de su original, al que me remito y que bajo el número que encabeza obra en mi protocolo general corriente de instrumentos públicos y a instancia de la sociedad USULUTAN INVESTMENTS, S.L. Unipersonal la expido en nueve folios de papel timbrado de uso exclusivo notarial, serie EQ, números 3878951 y los ocho anteriores. En Leganés, El doce de abril de dos mil diecinueve. DOY FE. ----------

FE PÚBLICA NOTARIAL
CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO ESPAÑOL
NOTARIADO EUROPA
0239761935

REGISTRO MERCANTIL DE MADRID

P.º DE LA CASTELLANA, 44 - 28046 MADRID

DOCUMENTO PRESENTADO	2.019/07 109.353,0
DIARIO	2.960
ASIENTO	1.116

EL REGISTRADOR MERCANTIL que suscribe previo examen y calificación del documento procedente de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil y habiéndose dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 15.2 de dicho Reglamento, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el/los siguiente/s defectos que impiden su práctica:

Entidad: USULUTAN INVESTMENTS SL

1.- Don Ramón Vicente Modesto Caballero no figura inscrito como administrador único de la sociedad -artículo 11 del Reglamento del Registro Mercantil-. Es defecto subsanable.

2.- Según resulta de este Registro Mercantil, la sociedad está domiciliada en la calle Monte Zaguinza número 30, bajo izquierda, de Madrid -artículo 11 del Reglamento del Registro Mercantil-. Es defecto subsanable.

Los poderes de presentar e interponer, de los defectos anteriormente y a solicitar la anotación del documento, en relación con la presente calificación, El Pueda interponer la aplicación del artículo 15 del Real Decreto 1039/2003, en el plazo de quince días (15 del Código de Comercio, Ley 39 de la Ley Hipotecaria y del Real Decreto 1039/2003), en el plazo de quince días (15) a contar desde la fecha de calificación, o bien sin perjuicio de la anterior, la interposición directamente ante el Juzgado de lo Mercantil de este capital mediante demanda que deberá interponerse dentro del plazo de dos meses contados desde la notificación de esta calificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme a lo previsto en los arts. 324 y 326 de la Ley Hipotecaria o en alternativamente interponer recurso de este Registro Mercantil para la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de calificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 24 de julio de 2019

EL REGISTRADOR

NIF: B84458550

REGISTRO MERCANTIL DE MADRID
Paseo de la Castellana, 44
28046 - Madrid

NOTA DE INSCRIPCIÓN

La escritura número 2019/1409, del dia doce de abril de dos mil diecinueve, autorizada por el notario PEÑA PEÑA MARIA DOLORES, que fue presentada el día dieciocho de julio de dos mil diecinueve, con el número de entrada 1/2019/118936,0 diario 2960, asiento 1116, ha sido inscrita con fecha veintitrés de agosto de dos mil diecinueve, en el tomo 38608, folio 112, inscripción 3 con hoja M-686587, de la entidad USULUTAN INVESTMENTS SL.

Aplicada la Reducción de los R.D.L. 6/1999, 6/2000 y 8/2010, y R.D. 1612/2011
BASE: SIN CUANTIA.
CIENTO OCHO EUROS CON ONCE CÈNTIMOS
*******108,11 € más IVA y suplidos, en su caso.

Haciéndose constar expresamente la no inclusión de la persona/s nombrada/s a que se refieren las inscripciones practicadas en este Registro en virtud de este documento, en el Índice Centralizado de Incapacitados ni en el REGISTRO PÚBLICO CONCURSAL, conforme a lo dispuesto en el artículo 61 bis del Reglamento del Registro Mercantil.

Madrid, a veintitrés de agosto de dos mil diecinueve.
El registrador,
MIGUEL SEOANE DE LA PARRA

Registradores

REGISTRO MERCANTIL DE MADRID

Paseo de la Castellana, 44

28046 - Madrid

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

... .

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por MIGUEL DE SEOANE DE LA PARRA a día 23/08/2019.



(*) C.S.V. : 12806538130949000

Servicio Web de Verificación: https://www.registradores.org/csv

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45o del RD 1671/09).

LISTADO DE ACTOS INSCRITOS

(Entrada 118.936,0/2019)

USULUTAN INVESTMENTS SL - B88282637

Cambio de domicilio
Domicilio: C/ MISTRAL 2 - CASA 14
Población: POZUELO DE ALARCON
Provincia: MADRID

Nombramiento de miembro de órgano adm.
Sujeto Nombrado : DE LA FUENTE RODRIGUEZ MARIA JOSEFA
Cargo o Función : Administrador único
Fecha de nombramiento: 12/04/2019 - Fecha de terminación (**) : INDEFINIDA
NIF/CIF: 02613628T

Cese de Miembro del Organo de Admón.
Sujeto Cesado o Dimitido : MODESTO CABALLERO RAMON VICENTE
Cargo o Función : Administrador único
Fecha de cese o dimisión : 12/04/2019
NIF/CIF: 08269762A

Datos Registrales:
Tomo: 38608 , Libro: 0 , Folio: 112 , Sección: 8 , Hoja : M 686587
Inscripción o anotación : 3 Año Pre.: 2019

Importe de publicación en BORME : 57,94

La presente información se certifica a los efectos previstos en el apartado 2 del artículo 25 (rectificación de errores) de la Orden del Ministerio de Justicia de 30 de diciembre de 1991.

ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN DE LAS SOCIEDADES INTERVINIENTES EN LA FUSIÓN

- La **Sociedad Absorbida** se rige y está administrada por un **Administrador Único**, D. Álvaro Rubio Garzón, mayor de edad, de nacionalidad española, casado, con domicilio en Leganés (Madrid), calle Villaverde 2 y titular de D.N.I. número 52092331E.

  Fue nombrado para dicho cargo el 22 de abril de 2025.

- Por su parte, una vez realizada la fusión, la **Sociedad Absorbente** continuará regida y administrada por su actual órgano de administración, esto es su Consejo de Administración; y, asimismo, continuarán vigentes en su totalidad los Estatutos Sociales actuales de la Sociedad.

  El Consejo de Administración de la Sociedad Absorbente está compuesto este por las siguientes personas:

  - D. Álvaro Rubio Garzón, mayor de edad, de nacionalidad española, casado, con domicilio en Leganés (Madrid), calle Villaverde 2 y titular de D.N.I. número 52092331E.

    Fue nombrado Consejero y Presidente el 28 de junio de 2024, así como Consejero Delegado el 22 de octubre de 2024.

  - D. Francisco Escudero López, mayor de edad, de nacionalidad española, divorciado, con domicilio en Leganés (Madrid), calle Villaverde 2 y titular de D.N.I. número 52086343Z.

    Fue nombrado Consejero y Vicepresidente el 28 de junio de 2024.

  - Dña. Mar Nombela Martínez, mayor de edad, de nacionalidad española, soltera, con domicilio en Leganés (Madrid), calle Villaverde 2 y titular de D.N.I. número 02250891L.

    Fue nombrada Consejera el 28 de junio de 2024.

  - D. Sebastián Rivero Galán, mayor de edad, de nacionalidad española, casado, con domicilio en Madrid, Avenida de Burgos 21, planta 11 y titular de D.N.I. número 52327307F.

    Fue nombrado Secretario No Consejero el 27 de septiembre de 2017.

Certificación Registral expedida por:

JESÚS CAMY ESCOBAR

Registrador Mercantil de MADRID

Príncipe de Vergara, 72
28006 - MADRID
Teléfono: 915761200
Fax: 915780566
Correo electrónico: madrid@registromercantil.org

Certificación de vigencia y cargos

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **3/38/F07CT48T4**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta certificación)

Su referencia: **ap67**

EL REGISTRADOR MERCANTIL DE MADRID Y SU PROVINCIA QUE SUSCRIBE, tras examinar los Libros del Archivo y la base de datos informatizada existente en este Registro Mercantil, de MADRID, con referencia a la Sociedad solicitada en la instancia presentada bajo el asiento 74955 del Diario 2026;

CERTIFICA:

1. La sociedad denominada "**AP67 SOCIMI SA"** con N.I.F. **A82953092,** IRUS: **1000266585273,** LEI: **9598006Y04RTGRJJGH69** y EUID: **ES28065.000704614**, consta inscrita en este Registro, sección **8.ª**, hoja **M-280744**, y se encuentra **vigente**.

2. De las inscripciones practicadas en la citada hoja, resulta el **consejo de administración actual** de la citada sociedad, compuesto por los siguientes miembros:

-**consejero, presidente y consejero delegado**: don **Álvaro Rubio Garzón**, con D.N.I. número 52092331E, para que pueda ejercitar todas las facultades del Consejo de Administración salvo las indelegables según Ley.

-**secretario no consejero**: don **Sebastián Rivero Galán**, con D.N.I. número 52327307F.

-**consejero y vicepresidente**: don **Francisco Escudero López**, con D.N.I. número 52086343Z.

-**consejero**: doña **Mar Nombela Martínez**, con D.N.I. número 02250891L.

3. No existen limitaciones a las facultades del órgano de administración en el libro de inscripciones.

4. No figura ninguna situación especial.

5. No figura inscrita la disolución ni la liquidación de la sociedad de la que se certifica, según este Registro.

6. No resulta del libro diario ningún asiento relativo a título pendiente de inscripción que afecte a los extremos de los que se certifica.

Se hace constar que se certifica de la situación registral a día **cinco de noviembre de dos mil veintiséis,** antes de la apertura del Diario de presentación de documentos.

Nota.- Legajo electrónico 74654/2026.

Código Identificador: 1280651041062393

CLÀUSULA DE LIMITACIÓN DE EFECTOS: La certificación únicamente acredita fehacientemente el contenido de los asientos del Registro en el momento de su expedición ex art. 77 Reglamento del Registro Mercantil aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio. Se hace constar expresamente que la presente certificación no podrá servir para acreditar la situación registral en el momento distinto de la fecha de expedición. Se advierte de la eventualidad de cualquier posible alteración sobrevenida en la hoja registral por asientos practicados con posterioridad y que puedan afectar a la vigencia o contenido de aquello de lo que se certifica. La existencia misma de la entidad, la vigencia y contenido de las facultades de sus representantes pueden haberse alterado sustancialmente con posterioridad.

En ningún caso pueden entenderse que el representante de la persona jurídica puede vincular a ésta con terceros, por lo que resulte de este certificado cuando el mismo esté caducado por falta de actualización y de conformidad con lo establecido en los artículos 4 y 5 de la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.-

..... ADVERTENCIAS .....

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado.

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos pueden proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

....

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por JESÚS CAMY ESCOBAR Registrador Mercantil de MADRID a 5 de noviembre de 2026.

(*) C.S.V. : 128065270078337710

Servicio Web de Verificación: https://sede.registradores.org/csv

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que

permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

Certificación Registral expedida por:

JESÚS CAMY ESCOBAR

Registrador Mercantil de MADRID

Príncipe de Vergara, 72
28006 - MADRID
Teléfono: 915761200
Fax: 915780566
Correo electrónico: madrid@registromercantil.org

Certificación de vigencia y cargos

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **3/38/F07CT53N1**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta certificación)

Su referencia: **AP67**

EL REGISTRADOR MERCANTIL DE MADRID Y SU PROVINCIA QUE SUSCRIBE, tras examinar los Libros del Archivo y la base de datos informatizada existente en este Registro Mercantil, de MADRID, con referencia a la Sociedad solicitada en la instancia presentada bajo el asiento 74958 del Diario 2026;

CERTIFICA:

1. La sociedad denominada "**USULUTAN INVESTMENTS SL"** con N.I.F. **B88282637,** IRUS: **1000302752248,** EUID: **ES28065.081777460**, consta inscrita en este Registro, sección **8.ª**, hoja **M-686587**, y se encuentra **vigente**.

2. De las inscripciones practicadas en la citada hoja, resulta el **órgano de administración actual** de la citada sociedad, compuesto por un administrador único:

-**administrador único**: don **Álvaro Rubio Garzón**, con D.N.I. número 52092331E.

3. No existen limitaciones a las facultades del órgano de administración en el libro de inscripciones.

4. No figura ninguna situación especial.

5. No figura inscrita la disolución ni la liquidación de la sociedad de la que se certifica, según este Registro.

6. No resulta del libro diario ningún asiento relativo a título pendiente de inscripción que afecte a los extremos de los que se certifica.

Se hace constar que se certifica de la situación registral a día **cinco de noviembre de dos mil veintiséis,** antes de la apertura del Diario de presentación de documentos.

Nota.- Legajo electrónico 74660/2026.

Código Identificador: 1280651173830830

CLÀUSULA DE LIMITACIÓN DE EFECTOS: La certificación únicamente acredita fehacientemente el contenido de los asientos del Registro en el momento de su expedición ex art. 77 Reglamento del Registro Mercantil aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio. Se hace constar expresamente que la presente certificación no podrá servir para acreditar la situación registral en el momento distinto de la fecha de expedición. Se advierte de la eventualidad de cualquier posible alteración sobrevenida en la hoja registral por asientos practicados con posterioridad y que puedan afectar a la vigencia o contenido de aquello de lo que se certifica. La existencia misma de la entidad, la vigencia y contenido de las facultades de sus representantes pueden haberse alterado sustancialmente con posterioridad. En ningún caso pueden entenderse que el representante de la persona jurídica puede vincular a ésta con terceros, por lo que resulte de este certificado cuando el mismo esté caducado por falta de actualización y de conformidad con lo establecido en los artículos 4 y 5 de la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.-

..... ADVERTENCIAS .....

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado.

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos pueden proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

....

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por JESÚS CAMY ESCOBAR Registrador Mercantil de MADRID a 5 de noviembre de 2026.

(*) C.S.V. : 128065270078337890

Servicio Web de Verificación: https://sede.registradores.org/csv

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).