

Madrid, 30 de octubre de 2018

AP67 SOCIMI, S.A., de conformidad con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, sobre el abuso de mercado, y según lo establecido en el artículo 228 del Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018, de 24 de julio, del Mercado Alternativo Bursátil ("MAB"), sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el mercado alternativo bursátil, por medio de la presente, hace público el siguiente:

#### **HECHO RELEVANTE**

- Estados Financieros Intermedios del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018.
- Informe de Revisión Limitada emitido por un auditor independiente sobre los Estados Financieros Intermedios del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018.

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

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración o duda.

Atentamente,

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

AP67 SOCIMI, S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS PARA EL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018 JUNTO CON EL INFORME DE REVISIÓN LIMITADA

# INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

A los accionistas de AP67 SOCIMI, S.A.

#### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos adjuntos de AP67 SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), que comprenden el balance intermedio a 30 de junio de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y el estado de flujos de efectivo intermedio, así como las notas explicativas, todos ellos resumidos, correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios resumidos basada en nuestra revisión limitada.

#### Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la formulación de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de ciertos procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión limitada es sustancialmente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no permite asegurar que todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría lleguen a nuestro conocimiento. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios resumidos adjuntos.

# Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios resumidos adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 no han sido preparados, en todos los aspectos significativos de acuerdo con los requerimientos establecidos en el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.





#### Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 2 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros completos preparados de acuerdo con los principios y normas de contabilidad generalmente aceptados en la normativa española, por lo que los estados financieros intermedios resumidos adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

#### Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección de AP67 SOCIMI S.A., en relación con la publicación del informe semestral requerido en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".

**AUREN AUDITORES** 

Julio López Vázquez

Madrid, 23 de octubre de 2018

CAUDISA MGC COMPAÑÍA DE AUDITORES, S.L.P.

Gloria Orejas de las Heras







# AP67 SOCIMI, S.A.

Estados financieros intermedios resumidos para el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018

# AP67 SOCIMI S.A. BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO AL 30 DE JUNIO DE 2018

Uds.: Euro

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	30/06/2018	31/12/2017
A) ACTIVO NO CORRIENTE		24.582.007,39	20.732.540,6
II. Inmovilizado material	5	210.847,39	4.252,65
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		210.847,39	4.252,6
III. Inversiones inmobiliarias	6	22.349.218,00	18.821.443,0
1. Terrenos		11.393.221,75	5.565.362,3
2. Construcciones		6.705.694,55	6.669.467,13
3. Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos		4.250.301,70	6.586.613,49
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		1.880.916,00	1.866.300,00
Instrumentos de patrimonio	8.1	792.800,00	792.800,00
2. Créditos a empresas	8.1 y 12	1.088.116,00	1.073.500,00
V. Inversiones financieras a largo plazo	8.1	141.026,00	40.545,00
5. Otros activos financieros	5031	141.026,00	40.545,00
B) ACTIVO CORRIENTE		616.940,04	1.288.586,65
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		152.676,29	148.679,42
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8.1	41.127,49	21,458,33
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		41.127,49	21.458,33
5. Activos por impuesto corriente		253,27	127.221,09
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		111.295,53	0,00
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8.1 y 12	333.674,72	458.897,65
2. Créditos a empresas		333.674,72	458.897,65
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.1	130.589,03	681.009,58
1. Tesorería		130.589,03	681.009,58
TOTAL ACTIVO (A + B)		25.198.947,43	22.021.127,30

# AP67 SOCIMI S.A. BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO AL 30 DE JUNIO DE 2018

Uds.: Euro

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	30/06/2018	31/12/2017
A) PATRIMONIO NETO		6.053.717,15	5.960.390,7
A-1) Fondos propios	8.4	6.053.717,15	5.960.390,7
I. Capital		5.116.359,00	5.116.359,0
Capital escriturado		5.116.359,00	5.116.359,0
II. Prima de emisión		651.641,00	651.641,0
III. Reservas		1.108.089,97	1.078.076,4
Legal y estatutarias		30.614,73	601,2
2. Otras reservas		1.077.475,24	1.077.475,2
V. Resultados de ejercicios anteriores		(1.155.807,47)	(1.185.821,00
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(1.155.807,47)	(1.185.821,0
VII. Resultado del ejercicio		333.434,65	300.135,2
B) PASIVO NO CORRIENTE		17.311.074,49	14.825.762,3
II. Deudas a largo plazo	8.2	12.923.319,13	11.787.414,8
2. Deudas con entidades de crédito		11.746.272,46	11.584.077,3
5. Otros pasivos financieros		1.177.046,67	203.337,5
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8.2	4.387.755,36	3.038.347,4
C) PASIVO CORRIENTE		1.834.155,79	1.234.974,2
III. Deudas a corto plazo	8.2	1.564.434,92	834.759,4
2. Deudas con entidades de crédito		1.369.947,33	730.251,5
5. Otros pasivos financieros		194.487,59	104.507,9
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8.2	106.488,49	105.231,2
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		163.232,38	294.983,4
3. Acreedores varios	8.2	111.629,94	273.037,6
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas		51.602,44	21.945,8
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		25.198.947,43	22.021.127,3

# AP67 SOCIMI S.A.

# CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA RESUMIDA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

Uds.: Euro

	NOTAS DE LA	(Debe) Haber
	MEMORIA	30/06/2018
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios	10	733.754,37
b) Prestaciones de servicios		733.754,37
4. Aprovisionamientos		(1.222,43)
c) Trabajos realizados por otras empresas		(1.222,43)
6. Gastos de personal		(35.337,94)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(26.911,41)
b) Cargas sociales	10	(8.426,53)
7. Otros gastos de explotación		(151.853,35)
a) Servicios exteriores		(150.336,55)
b) Tributos		(1.516,80)
8. Amortización del inmovilizado	5 y 6	(99.787,53)
13. Otros resultados		5.302,44
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		450.855,56
15. Gastos financieros		(117.420,91)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(18.272,84)
b) Por deudas con terceros		(99.148,07)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)		(117.420,91)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		333.434,65
A.4) RESULTADO DEL EJERC. PROCED. DE OPERAC. CONTINUADAS (A.3+20)		333.434,65
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)		333.434,65

# AP67 SOCIMI S.A.

# ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS RESUMIDO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO AL 30 DE JUNIO DE 2018

Uds.: Euro

	NOTAS DE LA MEMORIA	30/06/2018
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		333.434,65
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		0,00
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		333.434,65

Las Notas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios resumidos a 30 de junio de 2018.

## AP67 SOCIMI S.A.

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO AL 30 DE JUNIO DE 2018

Uds.: Euro

	Capital	Prima de	Action	Resultados de	Resultado del		
	Escriturado	emisión Reserva	Reservas	Reservas	ejercicios anteriores	ejercicio	TOTAL
A. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017	5.116.359,00	651.641,00	1.078.076,44	(1.185.821,00)	300.135,26	5.960.390,70	
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2018	5.116.359,00	651.641,00	1.078.076,44	(1.185.821,00)	300.135,26	5.960.390,70	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	333.434,65	333.434,65	
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	(240.108,20)	(240.108,20)	
4. (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	(240.108,20)	(240.108,20)	
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	30.013,53	30.013,53	(60.027,06)	0,00	
Reparto del ejercicio 2017     Otras variaciones	0,00 0,00	0,00 0,00	30.013,53 0,00	30.013,53 0,00	(60.027,06) 0,00	0,00 0,00	
C. SALDO FINAL AL 30 DE JUNIO DE 2018	5.116.359,00	651.641,00	1.108.089,97	(1.155.807,47)	333,434,65	6.053.717,15	

# AP67 SOCIMI S.A. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

	NOTAS DE LA MEMORIA	30/06/2018
A) Flujos de Efectivo de las Actividades de Explotación		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		333.434,65
2. Ajustes al resultado.		217.208,44
a) Amortización del inmovilizado (+)	5 y 6	99.787,5
h) Gastos financieros (+)	00.000	117.420,9
3. Cambios en el capital corriente		(308.336,41
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	8.1	175.178,4
c) Otros activos corrientes (+/-)	8.1	(111.295,53
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	8.2	(161.407,73
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	8.2	(210.811,58
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		9.546,9
a) Pagos de intereses (-)		(117.420,91
d) Cobros / (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		126.967,82
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		251.853,59
3) Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
6. Pagos por inversiones (-)		(4.121.588,28
a) Empresas del grupo y asociadas.	8.1 y 12	(96.200,00
c) Inmovilizado material.	5	(3.971,20
d) Inversiones inmobiliarias.	6	(3.830.186,07
e) Otros activos financieros.	8.1	(191.231,01
7. Cobros por desinversiones (+)		301.351,05
a) Empresas del grupo y asociadas.	8.1 y 12	206.806,93
e) Otros activos financieros.	8.1	94.544,12
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(3.820.237,23
) Flujos de efectivo de las actividades de financiación.		
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		3.017.963,09
a) Emisión.	1 1	4.212.382,20
<ol><li>Deudas con entidades de crédito (+).</li></ol>	8.2	1.812.857,09
<ol><li>Deudas con empresas del grupo y asociadas (+).</li></ol>	8.2 y 12	1.520.360,17
5. Otras deudas (+).	8.2	879.165,00
b) Devolución y amortización de		(1.194.419,17
<ol><li>Deudas con entidades de crédito (-).</li></ol>	8.2	(1.010.966,15
<ol><li>Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).</li></ol>	8.2 y 12	(169.695,07
5. Otras deudas (-).	8.2	(13.757,95)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		3.017.963,09
) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio.		0,00
) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes (+/-A +/-B +/-C +/-D)		(550.420,55)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	8.1	681.009,58
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	8.1	130.589,03

# AP67 SOCIMI, S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios resumidos correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 (Expresado en Euros)

#### NOTA 1. NATURALEZA Y ACTIVIDADES PRINCIPALES

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

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

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

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

- a) La adquisición y promoción de bienes inmueble de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido o norma que le sustituya en el futuro.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en el territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMI.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

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

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

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo. 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 2018 la Sociedad posee el 80% de la sociedad LISTEN 2011, S.L. Anteriormente, la Sociedad poseía el 100% de las participaciones de 1977JS, S.L., pero dicha sociedad dependiente fue absorbida con fecha 28 de julio de 2017.

#### Régimen fiscal SOCIMI

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

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

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

A 30 de junio de 2018, la Sociedad tiene un capital social de 5.116.359,00 euros. A 31 de diciembre de 2017, el capital social era de 5.734.859,00 euros.

El euro es la moneda en la que se presentan estas notas a los estados financieros intermedios resumidos correspondientes al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2018. Para la realización de estos estados financieros intermedios resumidos 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 puede consultarse en la página web de la sociedad: www.ap67socimi.com

# NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

La información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales formuladas por el 15 de enero de 2018 por el Consejo de Administración de la Sociedad, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante los seis primeros meses del ejercicio 2018 y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales del ejercicio 2017. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros intermedios resumidos, los mismos deben leerse en conjunto con las cuentas anuales del ejercicio 2017.

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 1515/2007 y las modificaciones incorporadas a este mediante Real Decreto 1159/2010.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.

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

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

#### Imagen fiel

Los estados financieros intermedios resumidos para el período de seis meses terminado a 30 de junio de 2018 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con los principios y normas contables recogidos anteriormente, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo generados en el período de seis meses terminado a 30 de junio de 2018.

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

# 2. Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

En la preparación de estos estados financieros intermedios resumidos, se han realizado determinadas estimaciones por parte del Órgano de Administración de la sociedad, que afectan a la valoración de algunos activos, pasivos, ingresos y gastos.

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2017.

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 resumidos 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.

#### Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias y los inmovilizados materiales

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

La Sociedad ha encargado a un experto independiente, con objeto de su salida al MAB, una tasación independiente e individualizada de sus activos. La última valoración disponible se realizó con los datos de cierre del ejercicio 2017. 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 2018

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

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

#### Provisiones

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

#### Impuesto sobre beneficios

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

#### Empresa en funcionamiento

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

Al 30 de junio de 2018 el fondo de maniobra de la Sociedad es negativo como consecuencia, principalmente, de la contratación de dos líneas de crédito que tienen vencimiento a corto plazo. La Sociedad pretende llevar a cabo una serie de ampliaciones de capital con objeto de conseguir financiación para su actividad normal y poder invertir también en nuevos activos inmobiliarios. La Sociedad cuenta con el apoyo financiero de los accionistas.

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

## 4. Comparación de la información

Los presentes estados financieros intermedios resumidos para el período de seis meses finalizado a 30 de junio de 2018 son los primeros elaborados por la Sociedad. Por ello, no se han incluido cifras comparativas en la cuenta de Pérdidas y ganancias, en el Estado de cambios en el patrimonio neto y en el Estado de flujos de efectivo. En el Balance Intermedio resumido y las notas a los estados financieros intermedios resumidos figuran, a efectos comparativos, las cifras de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

# 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 resumidos.

#### 6. Elementos recogidos en varias partidas

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

Inversiones con empresas del grupo y asociadas	30/06/18	31/12/17
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	1.088.116,00	1.073.500,00
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	333.674,72	458.897,65
Préstamos con entidades de crédito	30/06/18	31/12/17
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	11.746.272,46	11.584.077,34
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	1.369.947,33	730.251,51
Préstamos con empresas del grupo y asociadas	30/06/18	31/12/17
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	4.387.755,36	3.038.347,47
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	106.488,49	105.231,28

#### 7. Cambios en criterios contables

Durante el periodo de seis meses al que corresponden los presentes estados financieros intermedios resumidos no se han producido cambios en los criterios contables con respecto a los aplicados en el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017.

#### 8. Corrección de errores

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

#### NOTA 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

Durante el ejercicio 2017 se obtuvo un resultado contable, después de impuestos, de 300.135,26 Euros de beneficio, siendo la propuesta de distribución del resultado formulada por el órgano de Administración de la Sociedad la siguiente:

Base de reparto	Importe 2017
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	300.135,26
Total	300.135,26
Aplicación	Importe 2017
A reserva legal	30.013,53
A dividendos	240.108,21
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	30.013,53
Total	300.135.26

#### Limitaciones a la distribución de dividendos

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

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

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

#### NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los presentes estados financieros intermedios resumidos 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 resumidos son los que se describen a continuación:

#### Inmovilizado material

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

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

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

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

#### Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes, considerando el nuevo valor contable.

#### Arrendamientos y operaciones similares

#### Cuando la Sociedad es arrendatario

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

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

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

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

#### Cuando la Sociedad es arrendador

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

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

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

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

#### Instrumentos financieros

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

#### a) Activos financieros

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

#### b) Pasivos financieros

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- · Deudas con entidades de crédito;
- Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagares;
- Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;
- · Deudas con características especiales, y
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

#### c) Instrumentos de patrimonio propio

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

# 1) Inversiones financieras a largo y corto plazo:

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

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

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas. Ver punto 4 de la presente nota de los estados financieros intermedios resumidos

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

#### Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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

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

#### Baja de activos financieros

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

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

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

#### 2) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes:

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

#### 3) Pasivos financieros:

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

#### Fianzas entregadas

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

#### Valor razonable

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

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

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

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

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

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

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

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

### Impuesto sobre Sociedades

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

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto o ingreso por impuesto corriente como por impuesto diferido.

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

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

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

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

#### Ingresos y gastos

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

Los gastos y los ingresos se registran por el principio del devengo, estableciéndose, en los casos en que sea pertinente, una correlación entre ambos.

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

Los ingresos por alquileres se contabilizan en la cuenta de Pérdidas y Ganancias en función de su devengo y con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

#### Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos 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 mas eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Los estados financieros intermedios resumidos 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 intermedios resumidos, sino que se informa sobre los mismos en la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

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

### Combinaciones de negocios

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

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

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

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

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

#### Transacciones entre partes vinculadas

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

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

- a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o clausulas estatutarias.
- b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de elaboración de cuentas anuales 13a.
- c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o participes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de elaboración de cuentas anuales 15a.

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, asi 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, asi 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:

- <u>Flujos de efectivo:</u> 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.
- <u>Actividades de explotación:</u> 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.
- <u>Actividades de inversión:</u> 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.
- <u>Actividades de financiación:</u> actividades que producen cambios en el tamaño y composición del Patrimonio Neto y de los pasivos de carácter financiero.

#### NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle del movimiento habido en el período de seis meses finalizado a 30 de junio de 2018 es el siguiente:

#### Coste:

Elemento	Saldo a 31/12/17	Altas	Traspasos	Saldo a 30/06/18
Maquinaria	4.418,47	0,00	0,00	4.418,47
Otras instalaciones	861,02	0,00	0,00	861,02
Mobiliario	0,00	3.971,20	310.027,90	313.999,10
Equipos para procesos de información	16.514,25	0,00	0,00	16.514,25
Total coste	21,793,74	3.971.20	310.027.90	335.792.84

#### Amortización:

Elemento	Saldo a 31/12/17	Dotación del ejercicio	Traspasos	Saldo a 30/06/18
Amtz. de maquinaria	(165,83)	(294,27)	0,00	(460,10)
Amtz. de otras instalaciones	(861,02)	0,00	0,00	(861,02)
Amtz. de mobiliario	0,00	(15.428,70)	(91.681,38)	(107.110,08)
Amtz. de equipos para proc. inf.	(16.514,25)	0,00	0,00	(16.514,25)
Total amortización	(17.541,10)	(15.722,97)	(91.681,38)	(124.945,45)

#### Valor neto contable:

Elemento	Saldo a 31/12/17	Saldo a 30/06/18	
Maquinaria	4.252,64	3.958,37 206.889,02	
Mobiliario	0,00		
Total Valor Neto	4.252,64	210.847,39	

Los traspasos a 30 de junio de 2018 corresponden al mobiliario que se encuentra dentro de varios apartamentos propiedad de la Sociedad y que estaba clasificado dentro de inversiones inmobiliarias.

El coste original de los elementos totalmente amortizados al cierre del ejercicio terminado al 30 de junio de 2018 y al cierre del ejercicio anterior es como sigue:

Elemento	A 30/06/18	A 31/12/17
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 30 de junio de 2018 no se han contraído compromisos en firme para la compra, así como para la venta de inmovilizado.

#### NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

El detalle del movimiento habido en el período de seis meses terminado a 30 de junio de 2018 se muestra a continuación:

#### Coste:

Elemento	Saldo a 31/12/17	Altas	Traspasos	Saldo a 30/06/18
Inversiones en terrenos y bienes naturales	5.565.362,38	264.499,37	5.563.360,00	11.393.221,75
Inversiones en construcciones	7.272.396,75	338.638,49	(310.027,90)	7.301.007,34
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	6.586.613,49	3.227.048,21	(5.563.360,00)	4.250.301,70
Total coste	19.424.372,62	3.830.186,07	(310.027,90)	22.944.530,79

#### Amortización:

Elemento	Saldo a 31/12/17	Dotación del ejercicio	Traspasos	Saldo a 30/06/18
Amtz Ac de las invers inmobiliarias	(602.929,61)	(84.064,56)	91.681,38	(595.312,79)
Total amortización acumulada	(602.929,61)	(84.064,56)	91.681,38	(595.312,79)

#### Valor neto contable:

Elemento	Saldo a 31/12/17	Saldo a 30/06/18
Inversiones en terrenos y bienes naturales	5.565.362,38	11.393.221,75
Inversiones en construcciones	6.669.467,14	6.705.694,55
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	6.586.613,49	4.250.301,70
Valor neto contable	18.821.443,01	22.349.218,00

El aumento de las inversiones inmobiliarias habidas en los seis primeros meses del ejercicio 2018 corresponde fundamentalmente a:

- Continuación de las obras de construcción del edificio de viviendas y locales comerciales en el solar de Plaza Fuente Honda de Leganés por un total de 665.232,51 euros y capitalización de los intereses del préstamo por importe de 43.000.06 euros.
- Un anticipo realizado para la compra de un Solar situado en Puerta de Fuenlabrada (Madrid) por importe de 2.218.710,00 euros. El día 03 de octubre de 2018, la Sociedad procede a realizar la escritura de compraventa de dicho Solar. El precio total de la compraventa es de 2.662.000 euros más el IVA correspondiente.
- Un anticipo (contrato de arras) realizado para la compra de un Solar situado en la Calle Juan Muñoz nº 48 (Madrid) por importe de 300.000,00 euros. El día 26 de septiembre de 2018, la Sociedad procede a firmar la escritura de compraventa de dicho Solar. El precio final pactado de la misma es de 1.150.000 euros, de los que se deduce el importe entregado en concepto de arras
- Un traspaso por importe de 5.563.360,00 euros correspondiente a la parte del suelo del edificio situado en la Plaza Fuente Honda, nº9 y nº10.
- Un traspaso a inmovilizado material por importe de 310.027,90 euros, correspondiente al mobiliario que hay en diversos apartamentos y que son propiedad de la Sociedad. La amortización acumulada de dicho mobiliario asciende a 91.681,38 euros, igualmente se ha procedido a su traspaso. (Ver Nota 5).
- El mayor valor de los inmuebles ubicados en la Calle Juan Carlos I, nº86 y Calle Villaverde, nº2 por importe de 494.110,17 euros, como consecuencia de la Inspección fiscal de los impuestos de sociedades de los ejercicios 2014 y 2015 realizada por Hacienda y descrita en la Nota 9 de las presentes Notas explicativas a los Estados financieros intermedios resumidos.

Durante el ejercicio 2017 y los seis primeros meses de 2018 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 2017 la Sociedad evaluó el posible deterioro de los inmuebles incluidos en esta partida, utilizando como valor razonable el importe obtenido de las tasaciones solicitadas a un tasador independiente sin que se haya detectado la necesidad de realizar ninguna corrección valorativa de los inmuebles incluidos en este epígrafe. Se estima que desde los informes de tasación obtenidos en el primer trimestre de 2018 hasta la fecha de la elaboración de los presentes estados financieros intermedios resumidos no ha habido variaciones significativas que puedan suponer un cambio en la valoración de los activos.

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

El detalle de la vida media útil estimada por las inversiones inmobiliarias amortizables es de entre 12,5 y 50 años.

No existen elementos totalmente amortizados y que sigan en uso al 30 de junio de 2018 ni al cierre del ejercicio 2017.

Los elementos afectos a garantía al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 son los siguientes:

30 de junio de 2018

	Coste	Amtz	Valor Contable		
Terreno y construcciones	18.573.358,11	(595.312,79)	17.978.045,32		
Obra en curso	1.803.452,19	0,00	1.803.452,19		
Total	20.376.810,30	(595.312,79)	19.781.497,51		

31 de diciembre de 2017

	or do dicionible de 2011				
***	Coste	Amtz	Valor Contable		
Terreno y construcciones	9.892.268,00	(460.981,94)	9.431.286,06		
Obra en curso	6.586.613,49	0,00	6.586.613,49		
Total	16.478.881,49	(460.981,94)	16.017.899,55		

#### NOTA 7. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

#### 7.1 Arrendamientos operativos:

La Sociedad tiene el 88,7% de su activo invertido en inmuebles destinados al alquiler. Si bien, no todos ellos están un 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 las presentes Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos.

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

#### NOTA 8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de instrumentos financieros, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas es el siguiente:

#### 8.1 Activos financieros

	Activos Financiero	s a Largo Plazo	Activos Financieros a Corto Plazo		
	Créditos/Deriv	ados/Otros	Créditos/Deriv	ados/Otros	
	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017	
Préstamos y partidas a cobrar	1.229.142,00	1.114.045,00	505.391,24	1.161.365,56	
Total	1.229.142,00	1.114.045,00	505.391,24	1.161.365,56	

La totalidad del importe de los activos financieros a largo plazo corresponde a préstamos y partidas a cobrar, de los que se diferencia un importe de 141.026,00 euros en concepto de fianzas depositadas (40.545,00 euros en 2017) y 1.088.116 euros por créditos a empresas del grupo (1.073.500 euros en 2017). Ver nota 12.

Los activos financieros a corto plazo corresponden a préstamos y partidas a cobrar, de los que se diferencia un importe de 41.127,49 euros en concepto de clientes y deudores varios (21.458,33 euros en 2017), 333.674,72 euros por créditos a empresas del grupo (458.897,65 euros en 2017) y 130.589,03 euros de tesorería (681.009,58 euros en el ejercicio anterior)

#### Detalle de los vencimientos para los próximos ejercicios:

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe de Inversiones financieras a 30 de junio de 2018, 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 por cobrar	41.127,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.127,49
Créditos a empresas del grupo	333.674,72	149.000,00	149.000,00	149.000,00	149.000,00	492.116,00	1.421.790,72
Total	374.802,21	149.000,00	149.000,00	149.000,00	149.000,00	492.116,00	1,462,918,21

No hemos incluido en este detalle la tesorería por importe de 130.589,03 euros ni las fianzas a largo plazo por importe de 141.026 euros, por no tener un vencimiento determinado.

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

#### 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	80%		80%	

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

Con fecha 29 de diciembre de 2017 la Sociedad adquirió 177.600 participaciones de la sociedad Listen 2011, S.L. por importe de 260.000 euros, pasando la participación del 60% al 80% actual.

Los datos que se han utilizado para determinar la necesidad de deterioro son los del cierre del ejercicio 2017, ya que no se dispone de información actualizada. Los datos corresponden a datos no auditados.

		Patrimonio Neto				
Sociedad	Capital	Reservas	Otras partidas	Resultado ejercicio	Valor contable en la matriz	Dividendos recibidos
LISTEN 2011 Cl. Villaverde, 2 28912 - Leganés	888.000,00	0,00	(1.725,89)	(5.300,89)	792.800,00	0,00

#### 8.2 Pasivos financieros

#### Pasivos Financieros a Largo Plazo

	Deudas con enti	dades de crédito	Derivados	/ Otros
	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017
Débitos y partidas a pagar	11.746.272,46	11.584.077,34	5.564.802,03	3.241.685,02
Total	11.746.272,46	11.584.077,34	5.564.802,03	3.241.685,02

#### Pasivos Financieros a Corto Plazo

	Deudas con entid	ades de crédito	Derivados	/ Otros
	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017
Débitos y partidas a pagar	1.369.947,33	730.251,51	412.606,02	482.776,91
Total	1.369.947,33	730.251,51	412.606,02	482.776,91

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

Pólizas

Instrumento	Entidad financiera	Límite	Dispuesto al cierre	Disponible
Póliza de crédito	Banca Pueyo	500.000,00	104.749,71	395.250,29
Póliza IVA	Banca Pueyo	419.000,00	419.000,00	0,00
TOTAL		919.000,00	523.749,71	395.250,29

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

## 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	1.369.947,33	882.199,33	900.359,96	918.901,07	937.830,71	8.106.981,39	13.116.219,79
Otros pasivos financieros	194.487,59	879.165,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.073.652,59
Deudas con empresas del grupo y asociadas	106.488,49	2.446.921,17	109.227,87	110.626,92	104.650,10	1.616.329,32	4.494.243,86
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	111.629,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	111.629,94
Total	1.782.553,35	4.208.285,50	1.009.587,83	1.029.527,99	1.042.480,81	9.723.310,71	18.795.746,19

No hemos incluido en este detalle las fianzas a largo plazo por importe de 297.881,67 euros por no tener un vencimiento determinado.

#### Impago e incumplimiento de las condiciones contractuales

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

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

#### 8.3 Permutas Financieras

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

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

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad abonó a la entidad financiera un importe de 24.059,97 euros y en los seis primeros meses del ejercicio 2018 el importe ha ascendido a 11.328,31 euros reflejado como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### 8.4 Fondos Propios

Al 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 el capital social de la Sociedad asciende a 5.116.359,00 euros, representado por 5.116.359 participaciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. Dichas acciones son nominativas.

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

Accionista	Nº Acciones	% Participación	
Francisco Escudero López	2.373.849	46,397%	
Álvaro Rubio Garzón	2.374.090	46,402%	

La sociedad tiene las siguientes reservas:

	30/06/2018	31/12/2017	
Legal y estatutarias:			
- Reserva legal	30.614,73	601,20	
Otras reservas:			
- Reservas voluntarias	1.077.475,24	1.077.475,24	
TOTAL	1.108.089,97	1.078.076,44	

La disponibilidad de estas reservas es la siguiente:

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

A 30 de junio de 2018 esta reserva se encuentra constituida acorde a lo establecido en la legislación vigente.

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

#### 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 30 de junio de 2018 la Sociedad cumple con todos los requisitos para acogerse al régimen fiscal especial.

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

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

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

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

- La compra del 33% del inmueble sito en Avenida Juan Carlos I, 86 de Leganés, mediante escritura de 29-12-2014, a la sociedad AKYDEKO SLU, es una operación entre partes vinculadas. Se ha solicitado la tasación al Gabinete Técnico de la Delegación de Hacienda de Madrid. En su informe, el Arquitecto de Hacienda tasa el inmueble según valor de mercado a la fecha de la venta de 2.075.204,12€. Por lo tanto, el 33% del inmueble tendría así un valor de mercado de 684.817,36€. La diferencia entre el precio de venta escriturado y el valor de tasación según valor de mercado a la fecha de la venta asciende a 439.143,92€.
- La compra del estudio de calle Villaverde en Leganés, mediante escritura de 18-06-2015, a la sociedad AKYDEKO SLU, es una operación entre partes vinculadas. Se ha solicitado la tasación al Gabinete Técnico de la Delegación de Hacienda de Madrid. En su informe, el Arquitecto de Hacienda tasa el inmueble según valor de mercado a la fecha de la venta de 269.090,00€. La diferencia entre el precio de venta escriturado y el valor de tasación según valor de mercado a la fecha de la venta asciende a 54.996,25 €

La Sociedad ha acordado con la Hacienda Tributaria contabilizar el mayor valor del activo pagando la diferencia a la sociedad transmitente. Al 30 de junio de 2018 se ha incrementado el valor de las inversiones inmobiliarias correspondientes, tal y como se detalla en la nota 6 anterior y se ha quedado el importe pendiente de pago a uno de los accionistas que es quién ha asumido el pago de la deuda a la sociedad vinculada. Antes de la elaboración de los presentes estados financieros intermedios resumidos se ha pagado el importe pendiente a la sociedad AKYDEKO SLP por el mayor valor de compra de los activos.

### NOTA 10. INGRESOS Y GASTOS

El importe neto de la cifra de negocios, por importe de 733.754,37 euros a 30 de junio de 2018, se corresponde en su totalidad con los ingresos por arrendamientos. El detalle de los principales ingresos por arrendamientos se muestra a continuación:

Ingresos por Arrendamientos

Inmueble	30/06/2018
Juan Carlos I, 86-88	400.144,35
Juan Muñoz, 35	108.366,70
Ordoñez, 26	62.210,00
Charco, 9	95.824,00
Sor Domitila, 4	67.209,32
Total	733.754,37

El desglose de las cargas sociales contabilizadas como gasto durante el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2018 es el siguiente:

Descripción	Saldo a 30/06/18	
Seguridad Social a cargo de la empresa	8.426,53	
Total cargas sociales	8.426,53	

#### NOTA 11. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

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

ACTIVO	2.722.788,22
A) ACTIVO NO CORRIENTE	2.722.788,22
II. Inmovilizado material.	2.722.788,22
B) ACTIVO CORRIENTE	46.852,75
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	2.089,38
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	44.763,37
TOTAL ACTIVO (A+B)	2.769.640,97

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	
A) PATRIMONIO NETO	(76.123,64)
A.1) FONDOS PROPIOS	(76.123,64)
I. Capital.	3.115,58
V. Resultado ejercicios anteriores.	(15.680,33)
VII. Resultado del ejercicio.	(63.558,89)
B) PASIVO NO CORRIENTE	1.769.573,27
Il Deudas a largo plazo.	1.769.573,27
2. Otras deudas a largo plazo	1.769.573,27
C) PASIVO CORRIENTE	1.076.191,34
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	1.076.191,34
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	2.769.640,97

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

#### NOTA 12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A efectos de la presentación de los Estados Financieros intermedios resumidos a 30 de junio de 2018 una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas o un conjunto que actúan 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.
- <u>Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única:</u> aquellas sociedades en las que los accionistas de AP67 SOCIMI, S.A. ejerzan influencia significativa.
- <u>Otras partes vinculadas:</u> a los familiares próximos de los accionistas de la Sociedad u otras sociedades accionistas de la Sociedad que no ejercen influencia significativa.

### 12.1 Saldos y Transacciones con partes vinculadas

El detalle de los saldos y transacciones efectuadas con partes vinculadas en el primer semestre del ejercicio 2018 son las siguientes:

A 30/06/2018			
Saldos		Transacci	ones
Deudores	Acreedores	Ingresos	Gastos
94.416,00	0,00	0,00	0,00
1.327.374,72	0,00	0,00	0,00
0,00	(604.459,55)	0,00	0,00
0,00	(2.155.171,17)	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	11.283,80
0,00	0,00	36.144,00	0,00
0,00	(1.584.613,13)	0,00	0,00
0,00	(194.487,59)	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	3.239,04
0,00	(1.029.165,00)	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	3.750,00
	94.416,00  1.327.374,72 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0	Saldos           Deudores         Acreedores           94.416,00         0,00           1.327.374,72         0,00           0,00         (604.459,55)           0,00         (2.155.171,17)           0,00         0,00           0,00         0,00           0,00         (1.584.613,13)           0,00         (194.487,59)           0,00         0,00           0,00         (1.029.165,00)	Saldos         Transacci           Deudores         Acreedores         Ingresos           94.416,00         0,00         0,00           1.327.374,72         0,00         0,00           0,00         (604.459,55)         0,00           0,00         (2.155.171,17)         0,00           0,00         0,00         0,00           0,00         0,00         36.144,00

	A 31/12/2017		
	Sal	dos	
	Deudores	Acreedores	
Sociedades participadas	Pi		
Créditos	5.300,00	0,00	
Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única			
Créditos	1.527.097,65	0,00	
Préstamos	0,00	(646.166,87)	
Proveedores de inmovilizado	0,00	(2.208.158,92)	
Miembros de los órganos de administración y personal			
clave de la dirección de la empresa	0.00	(400.050.00)	
Préstamos	0,00	(139.252,96)	
Otras partes vinculadas			
Préstamos	0,00	(150.000,00)	

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

- Una deuda con AKYDEKO S.L.P. por la compra de locales por importe de 2.155.171,17 euros (2.208.158,92 euros al 31 de diciembre de 2017), correspondiente a los importes pendientes de pago de las dos hipotecas de los inmuebles comprados a esta sociedad aún no subrrogadas, y una línea de crédito que asciende a 154.109,36 euros (195.816,68 euros al 31 de diciembre de 2017) y que devenga intereses anuales del Euribor + 2%.

- Un préstamo participativo con LEFOR 2004, S.L. por importe de 450.350,19 euros (mismo importe al cierre del ejercicio anterior), procedente de la fusión por absorción de 1977JS, S.L y cuyo origen es un crédito participativo firmado entre Lefor 2004, S.L. y 1977JS, S.L. que devenga un interés anual del Euribor + 2% y se prorroga automáticamente de forma anual.
- Dos líneas de crédito con socios con un límite global de 2.500.000 euros y con un importe dispuesto de 1.584.613,13 euros a 30 de junio de 2018 (Límite de 1.100.000 euros y dispuestos 139.252,96 euros al cierre del ejercicio anterior). El vencimiento de ambas líneas de financiación es en julio de 2019, con prórrogas automáticas anuales y con una tasa anual de intereses de Euribor + 2%.
- Dos cuentas corrientes con socios en los que se han quedado pendientes de pago al 30 de junio de 2018, entre otros conceptos, los dividendos repartidos del resultado del ejercicio 2017.
- Un préstamo con la Sociedad Vinculada BENTOTA INVESTMENST S.A., accionista de la Sociedad, por importe de 879.165 euros con vencimiento en julio de 2019, con prórrogas automáticas anuales y con una tasa anual de intereses de Euribor + 2%.
- Un préstamo con una persona física vinculada que asciende a 150.000,00 euros (mismo importe en el ejercicio anterior) con vencimiento en julio de 2019, con prórrogas automáticas anuales y con una tasa anual de interés del 5%.

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

- Un crédito participativo concedido a Desarrollos Urbanísticos Legasala S.L. por un importe inicial de 1.743.000 euros. A 30 de junio de 2018 mantiene un saldo dispuesto de 1.318.477,07 euros (1.518.200 euros al cierre del ejercicio anterior). Se establece en el contrato un tipo de interés del 1% anual fijo y 1% adicional en el caso de que la sociedad tenga beneficio y con el límite de dicho beneficio.
- Dos créditos concedidos para la financiación de las sociedades Aya Gestión y Arquitectura, S.L. (8.897,65 euros pendientes al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017) y Listen 2011, S.L (94.416 euros pendientes al 30 de junio de 2018 y 5.300 euros al 31 de diciembre de 2017)

#### 12.2 Avales

Al cierre del ejercicio 2017 la Sociedad tenía avales prestados a empresas vinculadas con un riesgo global de 288.291 euros. Al 30 de junio de 2018 este riesgo ya ha vencido y no existen avales prestados como garantía a partes vinculadas

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

A 30 de junio de 2018 los miembros del Consejo de Administración han percibido remuneraciones por el desempeño de sus funciones por importe de 3.000,00 euros (1.888,57 euros a 31 de diciembre de 2017). No se han devengado dietas por asistencia a Consejos. Adicionalmente, no se han concedido créditos ni otros beneficios sociales.

No existe personal de alta dirección distinto de los miembros del Consejo de Administración.

#### 12.4 Situaciones de conflicto de intereses

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 223 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, introducido por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio y modificado por ley 31/2014 de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, se hace constar que durante los seis primeros meses de 2018 no se han producido situaciones de conflicto, directo o indirecto, de los administradores con el interés de la Sociedad.

#### NOTA 13. OTRA INFORMACIÓN

#### 13.1 Información sobre el personal

Al cierre del ejercicio 2017 la Sociedad contaba con tres personas empleadas, dos de ellas mujeres y un hombre. A lo largo de los seis primeros meses de 2018 se ha contratado a una persona más (mujer) por lo que al 30 de junio de 2018 la Sociedad cuenta con cuatro personas dentro de su plantilla de personal (dos mujeres y dos hombres).

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2018 y a 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no ha tenido contratada ninguna persona con discapacidad mayor o igual al 33%.

#### 13.2 Otra información

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

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

#### NOTA 14. HECHOS POSTERIORES

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

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

# Diligencia de Firma

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de la Sociedad reunido el dia 18 de octubre de 2018, formulan los estados financieros intermedios resumidos y las notas explicativas a los mismos estados financieros a 30 de junio de 2018, que comprenden 32 páginas numeradas de la 1 a la 32.

D. Álvaro Rubio Garzón

Presidente

D. Francisco Escudero López

Vicepresidente

Da. Mar Nombela Martínez

Vocal

D. Sebastián Rivero Galán Secretario no Consejero