Madrid, 31 de octubre de 2019

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 2019.

- 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 2019.

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.

Informe de revisión limitada de los estados financieros a 30 de junio de 2019

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de AP67, SOCIMI, S.A (en adelante, la Sociedad), que comprenden el balance a 30 de junio de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, así como las notas explicativas correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera AP67, SOCIMI, S.A al 30 de junio de 2019, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de AP67, SOCIMI, S.A en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 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 SP, S.L.P.

Patricia Blázquez Sevillano

CAUDISA AUDITORES, S.L.P.

Gloria Orejas de las Heras

Madrid, 30 de octubre de 2019

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.

2019 Núm. 01/19/18392

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe sobre trabajos distintos a la auditoría de cuentas

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Villaverde, 2
28912 – LEGANÉS – MADRID

AP67 SOCIMI, S.A.

Estados financieros intermedios para el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

AP67 SOCIMI S.A

BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2019

Uds.: Euro

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	30/06/2019	31/12/2018
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**38.312.844,68**	**27.860.772,21**
II. Inmovilizado material	**5**	**365.012,35**	**339.012,63**
1. Terrenos y construcciones		141.610,44	142.481,20
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		223.401,91	196.531,43
III. Inversiones inmobiliarias	**6**	**35.799.282,79**	**25.499.938,04**
1. Terrenos		25.423.417,95	16.122.706,84
2. Construcciones		6.508.245,41	6.597.317,58
3. Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos		3.867.619,43	2.779.913,62
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		**1.997.695,54**	**1.880.795,54**
1. Instrumentos de patrimonio	8.1	1.133.200,00	792.800,00
2. Créditos a empresas	8.1 y 11	864.495,54	1.087.995,54
V. Inversiones financieras a largo plazo	**8.1**	**150.854,00**	**141.026,00**
5. Otros activos financieros		150.854,00	141.026,00
B) ACTIVO CORRIENTE		**1.917.595,58**	**1.150.479,59**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**574.931,59**	**578.092,22**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8.1	51.318,57	44.461,19
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		51.318,57	44.461,19
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas		0,00	9.764,74
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		523.613,02	523.866,29
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**8.1 y 11**	**861.082,77**	**368.582,77**
2. Créditos a empresas		861.082,77	368.582,77
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**8.1**	**481.581,22**	**203.804,60**
1. Tesorería		481.581,22	203.804,60
TOTAL ACTIVO (A + B)		**40.230.440,26**	**29.011.251,80**

Las Notas de la 1 a la 13 adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2019.

AP67 SOCIMI S.A.

BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2019

Uds.: Euro

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	30/06/2019	31/12/2018
A) PATRIMONIO NETO		**20.063.372,59**	**6.332.181,02**
A-1) Fondos propios	**8.4**	**20.063.372,59**	**6.332.181,02**
I. Capital		**7.479.793,00**	**5.116.359,00**
1. Capital escriturado		7.479.793,00	5.116.359,00
II. Prima de emisión		**12.468.811,00**	**651.641,00**
III. Reservas		**1.168.641,55**	**1.105.080,78**
1. Legal y estatutarias		94.175,50	30.614,73
2. Otras reservas		1.074.466,05	1.074.466,05
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)		**(260.063,93)**	**(20.700,00)**
V. Resultados de ejercicios anteriores		**(1.092.246,70)**	**(1.155.807,47)**
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(1.092.246,70)	(1.155.807,47)
VII. Resultado del ejercicio		**298.437,67**	**635.607,71**
B) PASIVO NO CORRIENTE		**16.751.606,00**	**19.896.022,13**
II. Deudas a largo plazo	**8.2**	**14.259.420,34**	**13.526.181,91**
2. Deudas con entidades de crédito		13.947.110,82	13.291.351,91
4. Derivados		77.025,52	0,00
5. Otros pasivos financieros		235.284,00	234.830,00
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**8.2**	**2.492.185,66**	**6.369.840,22**
C) PASIVO CORRIENTE		**3.415.461,67**	**2.783.048,65**
II. Provisiones a corto plazo		**216.761,00**	**0,00**
2. Otras provisiones	6	216.761,00	0,00
III. Deudas a corto plazo	**8.2**	**2.751.522,66**	**2.391.874,25**
2. Deudas con entidades de crédito		2.243.036,50	2.273.279,66
5. Otros pasivos financieros		508.486,16	118.594,59
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**8.2**	**56.767,33**	**108.316,67**
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**390.410,68**	**282.857,73**
3. Acreedores varios	8.2	150.082,54	269.161,92
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	8.2	1.496,14	0,00
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas		238.832,00	13.695,81
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		**40.230.440,26**	**29.011.251,80**

Las Notas de la 1 a la 13 adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2019.

AP67 SOCIMI S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

Uds.: Euro

	NOTAS DE LA MEMORIA	(Debe) Haber	
		30/06/2019	30/06/2018
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	**10**	**798.102,71**	**733.754,37**
b) Prestaciones de servicios		798.102,71	733.754,37
4. Aprovisionamientos		**(14.884,81)**	**(1.222,43)**
a) Consumo de mercaderías	10	(11.601,39)	0,00
c) Trabajos realizados por otras empresas	10	(3.283,42)	(1.222,43)
6. Gastos de personal		**(41.116,45)**	**(35.337,94)**
a) Sueldos, salarios y asimilados		(32.393,28)	(26.911,41)
b) Cargas sociales	10	(8.723,17)	(8.426,53)
7. Otros gastos de explotación		**(161.429,86)**	**(151.853,35)**
a) Servicios exteriores		(159.443,63)	(150.336,55)
b) Tributos		(1.986,23)	(1.516,80)
8. Amortización del inmovilizado	**5 y 6**	**(103.630,01)**	**(99.787,53)**
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	**6**	**34.007,67**	**0,00**
b) Resultados por enajenaciones y otras		34.007,67	0,00
13. Otros resultados		**1.012,50**	**5.302,44**
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		**512.061,75**	**450.855,56**
14. Ingresos financieros		**1,14**	**0,00**
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		1,14	0,00
b 2) De terceros		*1,14*	*0,00*
15. Gastos financieros		**(136.599,70)**	**(117.420,91)**
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(26.389,71)	(18.272,84)
b) Por deudas con terceros		(110.209,99)	(99.148,07)
16. Variación de valor razonable en instrumentos financiero	**8.3**	**(77.025,52)**	**0,00**
a) Cartera de negociación y otros		(77.025,52)	0,00
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)		**(213.624,08)**	**(117.420,91)**
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		**298.437,67**	**333.434,65**
A.4) RESULTADO DEL EJERC. PROCED. DE OPERAC. CONTINUADAS (A.3+20)		**298.437,67**	**333.434,65**
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)		**298.437,67**	**333.434,65**

Las Notas de la 1 a la 13 adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2019.

AP67 SOCIMI S.A

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO AL 30 DE JUNIO DE 2019

Uds.: Euro

	NOTAS DE LA MEMORIA	30/06/2019	30/06/2018
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		298.437,67	333.434,65
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		298.437,67	333.434,65

Las Notas de la 1 a la 13 adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2019.

AP67 SOCIMI S.A

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO AL 30 DE JUNIO DE 2019

Uds.: Euro

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Dividendos	TOTAL
SALDO A CIERRE DEL EJERCICIO 2017	5.116.359,00	651.641,00	1.078.076,44	0,00	(1.185.821,00)	300.135,26	0,00	5.960.390,70
SALDO AJUSTADO A INICIO DEL EJERCICIO 2018	5.116.359,00	651.641,00	1.078.076,44	0,00	(1.185.821,00)	300.135,26	0,00	5.960.390,70
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	333.434,65	0,00	333.434,65
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	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	0,00	0,00	(240.108,20)	(240.108,20)
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	0,00	0,00	30.013,53	0,00	30.013,53	(300.135,26)	240.108,20	0,00
1. Reparto del ejercicio 2017	0,00	0,00	30.013,53	0,00	30.013,53	(300.135,26)	240.108,20	0,00
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2018	5.116.359,00	651.641,00	1.108.089,97	0,00	(1.155.807,47)	333.434,65	0,00	6.053.717,15
SALDO A CIERRE DEL EJERCICIO 2018	5.116.359,00	651.641,00	1.105.080,78	(20.700,00)	(1.155.807,47)	635.607,71	0,00	6.332.181,02
SALDO AJUSTADO A INICIO DEL EJERCICIO 2019	5.116.359,00	651.641,00	1.105.080,78	(20.700,00)	(1.155.807,47)	635.607,71	0,00	6.332.181,02
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	298.437,67	0,00	298.437,67
II. Operaciones con socios o propietarios	2.363.434,00	11.817.170,00	0,00	(239.363,93)	0,00	0,00	(508.486,17)	13.432.753,90
1. Aumentos de capital	1.666.759,00	8.333.795,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.000.554,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones de deudas)	696.675,00	3.483.375,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.180.050,00
4. (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(508.486,17)	(508.486,17)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	0,00	0,00	0,00	(239.363,93)	0,00	0,00	0,00	(239.363,93)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	63.560,77	0,00	63.560,77	(635.607,71)	508.486,17	0,00
1. Reparto del ejercicio 2018	0,00	0,00	63.560,77	0,00	63.560,77	(635.607,71)	508.486,17	0,00
C. SALDO FINAL AL 30 DE JUNIO DE 2019	7.479.793,00	12.468.811,00	1.168.641,55	(260.063,93)	(1.092.246,70)	298.437,67	0,00	20.063.372,59

Las Notas de la 1 a la 13 adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2019.

AP 67 SOCIMI S.A

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO AL 30 DE JUNIO DE 2019

Uds: Euros

	Notas de la Memoria	30/06/2019	30/06/2018
A) Flujos de Efectivo de las Actividades de Explotación			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		**298.437,67**	**333.434,65**
2. Ajustes al resultado.		**66.485,42**	**217.208,44**
a) Amortización del inmovilizado (+)	5, 6	103.630,01	99.787,53
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		0,00	117.420,91
e) Resultado por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	6	(34.007,67)	0,00
g) Ingresos financieros (-)		(1,14)	0,00
h) Gastos financieros (+)		136.599,70	0,00
j) Variación del valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	8.3	77.025,52	0,00
k) Otros ingresos y gastos (-/+)	6	(216.761,00)	0,00
3. Cambios en el capital corriente		**416.013,71**	**(308.336,41)**
a) Existencias (+/-)		0,00	0,00
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		2.907,36	175.178,43
c) Otros activos corrientes (+/-)		0,00	(111.295,53)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		159.792,01	(161.407,73)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		262.688,34	(210.811,58)
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(9.374,00)	0,00
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		**(136.345,29)**	**9.546,91**
a) Pagos de intereses (-)		(136.599,70)	(117.420,91)
c) Cobros de intereses (+)		1,14	0,00
d) Cobros / (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		253,27	126.967,82
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4)		**644.591,51**	**251.853,59**
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
6. Pagos por inversiones (-)		**(1.935.489,73)**	**(4.121.588,28)**
a) Empresas del grupo y asociadas.	8.1, 11	(659.400,00)	(96.200,00)
c) Inmovilizado material.	5	(43.107,80)	(3.971,20)
d) Inversiones inmobiliarias.	6	(1.232.981,93)	(3.830.186,07)
e) Otros activos financieros.		0,00	(191.231,01)
7. Cobros por desinversiones (+)		**931.676,92**	**301.351,05**
a) Empresas del grupo y asociadas.	8.1, 11	50.000,00	206.806,93
d) Inversiones inmobiliarias.	6	881.676,92	0,00
e) Otros activos financieros.		0,00	94.544,12
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		**(1.003.812,81)**	**(3.820.237,23)**
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación.			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		**(239.363,93)**	**0,00**
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	8.4	(241.500,00)	0,00
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	8.4	2.136,07	0,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		**876.361,85**	**3.017.963,09**
a) Emisión.		1.794.669,14	4.212.382,26
2. Deudas con entidades de crédito (+).	8.2	992.253,70	1.812.857,09
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+).	8.2, 11	802.415,44	1.520.360,17
5. Otras deudas (+).		0,00	879.165,00
b) Devolución y amortización de		(918.307,29)	(1.194.419,17)
2. Deudas con entidades de crédito (-).	8.2	(366.737,95)	(1.010.966,15)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).	8.2, 11	(551.569,34)	(169.695,07)
5. Otras deudas (-).		0,00	(13.757,95)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		**636.997,92**	**3.017.963,09**
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio.		**0,00**	**0,00**
E) Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes (+/-A +/-B +/-C +/-D)		**277.776,62**	**(550.420,55)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		**203.804,60**	**681.009,58**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		**481.581,22**	**130.589,03**

Las Notas de la 1 a la 13 adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2019.

AP67 SOCIMI, S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019
(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 2019 la Sociedad posee el 100% de la sociedad LISTEN 2011, S.L (80% al 31 de diciembre de 2018).

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 2019, la Sociedad tiene un capital social de 7.479.793 euros. A 31 de diciembre de 2018, el capital social era de 5.116.359 euros.

El euro es la moneda en la que se presentan estas notas a los estados financieros intermedios correspondientes al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019. Para la realización de estos estados financieros intermedios se han seguido los criterios establecidos en el Plan General Contable tal y como figura en el apartado 4. Normas de registro y valoración.

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

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE 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 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.

1. Imagen fiel

Los estados financieros intermedios para el período de seis meses terminado a 30 de junio de 2019 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 2019.

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

2. Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

En la preparación de estos estados financieros intermedios, 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 los estados financieros futuros.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2018.

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

Vidas útiles del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

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

Valor razonable de la Inversión Inmobiliaria

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

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

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información ante la actual situación de mercado, la Sociedad han encargado 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 2018. 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 2019.

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 2019 el fondo de maniobra de la Sociedad es negativo por importe de 1.497.866,09 euros como consecuencia, principalmente, de la contratación de dos líneas de crédito que tienen vencimiento a corto plazo. La Sociedad pretende llevar a cabo una reestructuración de su deuda para transformar deuda a corto plazo en préstamos a largo plazo así como realizar 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 han sido elaborados bajo el principio de empresa en funcionamiento.

4. Comparación de la información

Los presentes estados financieros intermedios para el período de seis meses finalizado a 30 de junio de 2019 son los segundos elaborados por la Sociedad. Los presentes estados financieros intermedios se presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas de balance, además de las cifras de estados financieros intermedios de 2019, las correspondientes a las cifras de 31 de diciembre de 2018. Asimismo, el resto de los epígrafes de las cuentas anuales se presentan de modo comparativo con las cifras de los estados financieros intermedios de 30 de junio de 2018.

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	**30/06/2019**	**31/12/2018**
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	13.947.110,82	13.291.351,91
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	2.243.036,50	2.273.279,66

Créditos a empresas del grupo y asociadas	**30/06/2019**	**31/12/2018**
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo	864.495,54	1.087.995,54
Créditos a empresas del grupo y asociadas corto plazo	861.082,77	368.582,77

Préstamos a empresas del grupo y asociadas	**30/06/2019**	**31/12/2018**
Préstamos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo	2.492.185,66	6.369.840,22
Préstamos a empresas del grupo y asociadas corto plazo	56.767,33	108.316,67

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 2018.

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.

9. Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las presentes notas explicativas 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 los estados financieros del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

NOTA 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

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

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

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

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 se han distribuido 508.486,17 euros del resultado del 2018, aprobado en la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 10 de junio de 2019.

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 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:

Préstamos y partidas a cobrar

Son activos financieros que se originan en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

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.

Inversiones en el Patrimonio de Empresas del Grupo, Multigrupo 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.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

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:

Débitos y partidas a pagar

Son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad con origen tanto financiero como comercial que no son considerados como instrumentos financieros derivados.

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

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura.

La Sociedad ha considerado los derivados como derivados de negociación y no de cobertura. En el caso de derivados que no califican para contabilidad de cobertura, las pérdidas y ganancias en el valor razonable de los mismos se reconocen inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Impuesto sobre Sociedades

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

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

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

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

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

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

Ingresos y gastos

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 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 intermedios 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, 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.

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 del Grupo 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 de la Sociedad dominante. 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 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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, la Sociedad ha mantenido con entidades financieras varios contratos de financiación a largo plazo a un interés variable de mercado con garantía hipotecaria (ver Nota 6). Al 30 de junio de 2019 el importe dispuesto en términos nominales asciende a 16.190.147,32 euros.

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

En función de los distintos escenarios, la Sociedad gestiona su riesgo de tipo de interés sobre los flujos de efectivo utilizando permutas de tipos de interés de variable a fijo. Estas permutas de tipo de interés tienen el efecto económico de convertir los préstamos a tipos de interés variable en préstamos a tipos de interés fijo. Generalmente, la Sociedad obtiene recursos ajenos a largo plazo con interés variable y los permuta por un interés fijo más bajo que los que estarían disponibles si la Sociedad hubiese obtenido los recursos ajenos directamente a tipos de interés fijos. Bajo las permutas de tipo de interés, la Sociedad se compromete con terceros a intercambiar, con cierta periodicidad, la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculada en función de los principales nocionales contratados.

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. Los límites individuales de riesgo se establecen en base a clasificaciones internas y externas de acuerdo con los límites establecidos por el Consejo de Administración. La utilización de límites de crédito se vigila de manera regular.

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 dominante 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 5. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle del movimiento habido en el período de seis meses finalizado a 30 de junio de 2019 es el siguiente:

Coste:

Elemento	Saldo a 31/12/17	Altas	Saldo a 31/12/18	Altas	Saldo a 30/06/19
Terrenos y bienes naturales	56.335,00	0,00	56.335,00	0,00	56.335,00
Construcciones	39.230,11	48.583,61	87.813,72	0,00	87.813,72
Maquinaria	4.418,47	0,00	4.418,48	0,00	4.418,48
Otras instalaciones	861,02	0,00	861,02	1.881,65	2.742,67
Mobiliario	0,00	315.930,93	315.930,93	41.226,15	357.157,08
Equipos para procesos de información	16.514,25	0,00	16.514,25	0,00	16.514,25
Total coste	**117.358,85**	**364.514,54**	**481.873,40**	**43.107,80**	**524.981,20**

Amortización:

Elemento	Saldo a 31/12/17	Dotación del ejercicio	Saldo a 31/12/18	Dotación del ejercicio	Saldo a 30/06/19
Amtz. de construcciones	(260,73)	(1.406,79)	(1.667,52)	(870,76)	(2.538,28)
Amtz. de maquinaria	(165,83)	(593,43)	(759,26)	(294,26)	(1.053,52)
Amtz. de otras instalaciones	(861,02)	0,00	(861,02)	(93,82)	(954,84)
Amtz. de mobiliario	(91.681,39)	(31.377,33)	(123.058,72)	(15.849,25)	(138.907,97)
Amtz. de equipos para proc. inf.	(16.514,25)	0,00	(16.514,25)	0,00	(16.514,25)
Total amortización	**(109.483,22)**	**(33.377,55)**	**(142.860,77)**	**(17.108,09)**	**(159.968,86)**

Valor neto contable:

Elemento	Saldo a 31/12/18	Saldo a 30/06/19
Terrenos y bienes naturales	56.335,00	56.335,00
Construcciones	86.146,20	85.275,44
Maquinaria	3.659,22	3.364,96
Otras instalaciones	0,00	1.787,84
Mobiliario	192.872,21	218.249,11
Total Valor Neto	**339.012,63**	**365.012,35**

El coste original de los elementos totalmente amortizados al cierre del ejercicio terminado al 30 de junio de 2019 y al cierre del ejercicio anterior es como sigue:

Elemento	A 30/06/19	A 31/12/18
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
Construcciones	2%
Maquinaria	2 - 4%
Otras instalaciones	5 - 12%
Mobiliario	10%
Equipos para procesos de información	25%

A 30 de junio de 2019 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 2019 se muestra a continuación:

Coste:

Elemento	Saldo a 31/12/17	Total altas	Saldo a 31/12/18	Comb./AND	Otras altas	Total Altas	Bajas	Saldo a 30/06/19
Inversiones en terrenos y bienes naturales	11.123.043,46	4.999.663,38	16.122.706,84	10.000.554,00	141.149,44	10.141.703,44	(840.992,33)	25.423.417,95
Inversiones en construcciones	6.923.138,74	356.982,53	7.280.121,27	0,00	0,00	0,00	(2.550,24)	7.277.571,03
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	972.597,41	1.807.316,21	2.779.913,62	0,00	1.091.832,49	1.091.832,49	(4.126,68)	3.867.619,43
Total coste	**19.018.779,61**	**7.163.962,12**	**26.182.741,73**	**10.000.554,00**	**1.232.981,93**	**11.233.535,93**	**(847.669,25)**	**36.568.608,41**

Amortización:

Elemento	Saldo a 31/12/17	Dotación del ejercicio	Saldo a 31/12/18	Dotación del ejercicio	Saldo a 30/06/19
Amtz Ac de las invers inmobiliarias	(510.987,50)	(171.816,20)	(682.803,70)	(86.521,92)	(769.325,62)
Total amortización acumulada	**(510.987,50)**	**(171.816,20)**	**(682.803,70)**	**(86.521,92)**	**(769.325,62)**

Valor neto contable:

Elemento	Saldo a 31/12/18	Saldo a 30/06/19
Inversiones en terrenos y bienes naturales	16.122.706,84	25.423.417,95
Inversiones en construcciones	6.597.317,57	6.508.245,41
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	2.779.913,62	3.867.619,43
Valor neto contable	**25.499.938,03**	**35.799.282,79**

El aumento de las inversiones inmobiliarias que se ha producido en los seis primeros meses del ejercicio 2019 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 963.023,93 euros y capitalización de los intereses del préstamo por importe de 58.680,90 euros.

- Inicio de las obras de construcción del edificio de viviendas y locales comerciales en la calle Juan Muñoz de Leganés por un total de 49.123,34 euros.

- Obras en el Solar de la calle Rey Pastor, que se vende posteriormente, por importe de 85.808,03 euros.

- Acondicionamiento y comienzo de las obras de 76 viviendas en la calle Tenis por importe de 72.012,55 euros.

- Adicionalmente, se han incorporado a la Sociedad tres parcelas en calidad de aportaciones no dinerarias de la ampliación de capital realizada a fecha de 20 de mayo de 2019 (Nota 8.4). Se trata de las siguientes parcelas:

    - Parcela en la Calle Tenis nº2 sita en Leganés, de 7.600m² urbanizables para vivienda residencial de protección limitada, valorada en 7.450.986,00 euros.

    - Parcela en la Calle Balonmano nº5, de nuevo trazado, sita en Leganés, de 2.016m2 urbanizables para vivienda residencial de protección limitada, valorada en 2.269.572,00 euros.

    - Terreno calificado como industrial en calle Mercurio nº7 sita en Móstoles, valorado en 279.996,00 euros.

A fecha de 12 de abril de 2019 ha sido vendido el solar de Rey Pastor por un importe de 875.000€ obteniendo una plusvalía de 34.007,67 €. El solar no ha permanecido en la cartera de la compañía durante los 3 años requeridos por el régimen fiscal de SOCIMIs, por lo que esta operación no puede acogerse a dicho régimen y se debe tributar por ella.

En junio de 2019, OPROLER, el principal proveedor para la promoción, construcción y reformas de inmuebles de la Sociedad se declaró en Concurso de Acreedores. Las obras que estaban contratadas con este proveedor han sido continuadas y finalizadas por ARANEA ARQUITECTURA. En junio de 2019 se extingue el contrato por la realización de las obras del edificio y los locales comerciales de la plaza Fuentehonda que estaba realizando OPROLER. En la extinción de dicho contrato se fijan unos importes por desperfectos incurridos en la obra que habrán de subsanarse por el nuevo proveedor por importe de 216.761,00 euros. La Sociedad ha registrado al 30 de junio de 2019 una provisión por garantías por dicho importe que será utilizada en el segundo semestre de 2019 con la finalización de la obra y la subsanación de estos desperfectos por ARANEA ARQUITECTURA.

Durante el ejercicio 2018 y los seis primeros meses de 2019 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 2018 la Sociedad evaluó el posible deterioro de los inmuebles incluidos en esta partida, utilizando como valor razonable el importe obtenido de las valoraciones solicitadas a un valorador independiente sin que se haya detectado la necesidad de realizar ninguna corrección valorativa de los inmuebles incluidos en este epígrafe. Se estima que desde los informes de valoración obtenidos en el primer trimestre de 2019 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 a 10 años y el método de capitalización de rentas (reflejando las rentas netas, gastos capitalizados, etc.), además de contrastar la información con comparables.

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

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

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

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

No existen elementos totalmente amortizados y que sigan en uso al 30 de junio de 2019 ni al cierre del ejercicio 2018.

Los elementos afectos a garantía de los préstamos descritos en la nota 8.2 al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

	30 de junio de 2019		
	Coste	**Amtz**	**Valor Contable**
Terreno y construcciones	20.601.809,39	(738.603,00)	19.863.206,39
Obra en curso	3.876.359,90	0,00	3.876.359,90
Total	**24.478.169,29**	**(738.603,00)**	**23.739.566,29**

	31 de diciembre de 2018		
	Coste	**Amtz**	**Valor Contable**
Terreno y construcciones	10.368.122,14	(603.691,24)	9.764.430,90
Obra en curso	8.379.011,58	0,00	8.379.011,58
Total	**18.747.133,72**	**(603.691,24)**	**18.143.442,48**

NOTA 7. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

7.1 Arrendamientos operativos:

La Sociedad tiene el 89% de su activo invertido en inmuebles destinados al alquiler. 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 las presentes Notas explicativas a los estados financieros intermedios.

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 es el siguiente:

8.1 Activos financieros

	Activos Financieros a Largo Plazo				Activos Financieros a Corto Plazo	
	Instrumentos de patrimonio		Créditos/Derivados/Otros		Créditos/Derivados/Otros	
	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018
Préstamos y partidas a cobrar	1.133.200,00	792.800,00	1.015.349,54	1.229.021,54	1.393.982,56	626.613,30
Total	**1.133.200,00**	**792.800,00**	**1.015.349,54**	**1.229.021,54**	**1.393.982,56**	**626.613,30**

El importe de los activos financieros a largo plazo corresponde a un importe de 150.854,00 euros en concepto de fianzas depositadas (141.026,00 euros en 2018), 864.495,54 euros a créditos a empresas del grupo (11.087.995,54 euros en 2018), ver Nota 11, y 1.132.200 euros (792.800 euros en 2018) a inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo.

Los activos financieros a corto plazo corresponden a préstamos y partidas a cobrar, de los que se diferencia un importe de 51.318,57 euros en concepto de clientes y deudores varios (54.225,93 euros en 2018), 861.082,77 euros por créditos a empresas del grupo (368.582,77 euros en 2018) y 481.541,23 euros de tesorería (203.804,60 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 2019 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	51.318,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.318,57
Créditos a empresas del grupo	861.082,77	149.000,00	149.000,00	149.000,00	149.000,00	268.495,54	1.725.578,31
Otros activos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150.854,00	150.854,00
Tesorería	481.581,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	481.581,22
Total	**1.393.982,56**	**149.000,00**	**149.000,00**	**149.000,00**	**149.000,00**	**419.349,54**	**2.409.332,10**

No ha habido variaciones derivadas de pérdidas por deterioro de activos en el primer semestre del ejercicio 2019.

Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

- Participaciones en empresas del Grupo

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

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%.

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% actual.

Los datos que se han utilizado para determinar la necesidad de deterioro son los de 30 de junio de 2019:

Sociedad	Patrimonio Neto			Resultado ejercicio	Valor contable en la matriz	Dividendos recibidos
	Capital	Reservas	Otras partidas			
LISTEN 2011 Cl. Villaverde, 2 28912 - Leganés	888.000,00	0,00	(8.918,56)	(16.104,56)	1.133.200,00	0,00

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

8.2 Pasivos financieros

	Pasivos Financieros a Largo Plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados / Otros	
	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018
Débitos y partidas a pagar	13.947.110,82	13.291.351,91	2.727.469,66	6.604.670,22
Derivados de cobertura	-	-	77.025,52	-
Total	**13.947.110,82**	**13.291.351,91**	**2.804.495,18**	**6.604.670,22**

	Pasivos Financieros a Corto Plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados / Otros	
	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018
Débitos y partidas a pagar	2.243.036,50	2.273.279,66	716.832,17	496.073,18
Derivados de cobertura	-	-	-	-
Total	**2.243.036,50**	**2.273.279,66**	**716.832,17**	**496.073,18**

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	489.249,97	10.750,03
Póliza IVA	Banca Pueyo	419.000,00	419.000,00	0,00
TOTAL		**919.000,00**	**908.249,97**	**10.750,03**

Dentro de "Otros pasivos financieros" se recoge el dividendo pendiente de pago a 30 de junio de 2019, proveniente del reparto del resultado del ejercicio 2018 con un importe de 508.486,16 euros, y deudas con empresas del grupo u otras partes vinculadas, tal y como se detalla en la Nota 11 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	2.243.036,50	2.247.774,68	920.525,06	934.123,80	947.957,58	8.896.729,70	16.190.147,32
Otros pasivos financieros	508.486,16	235.284,00	0,00	0,00	0,00	0,00	743.770,16
Deudas con empresas del grupo y asociadas	56.767,33	194.320,58	110.626,91	104.650,10	83.529,62	1.999.058,45	2.548.952,99
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	150.082,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150.082,54
Personal (remuneraciones ptes pago)	1.496,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.496,14
Total	**2.959.868,67**	**2.677.379,26**	**1.031.151,97**	**1.038.773,90**	**1.031.487,20**	**10.895.788,15**	**19.634.449,15**

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

Durante el primer semestre del ejercicio 2019 no se han producido impagos del principal o intereses de préstamos. Tampoco se produjeron durante el ejercicio 2018.

Durante el primer semestre del ejercicio 2019 no se han producido incumplimientos contractuales. Tampoco se produjeron durante el ejercicio 2018.

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 de permuta financiera 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 2018 la Sociedad abonó a la entidad financiera un importe de 22.209,68 euros y en los seis primeros meses del ejercicio 2019 el importe ha ascendido a 10.035,83 euros reflejado como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Asimismo, con fecha 30 de junio de 2019 y como consecuencia de la valoración realizada del instrumento financiero en dicha fecha, se ha reconocido un pasivo financiero por importe de 77.025,52 euros.

8.4 Fondos Propios

Al 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 el capital social de la Sociedad asciende a 7.479.793 euros, representado por 5.116.359,00 participaciones 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. Al 30 de junio de 2019 el proceso continuaba abierto y no se había desembolsado importe alguno; adicionalmente, a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios dicha ampliación no ha sido inscrita en el Registro Mercantil. Por ello, en el balance intermedio al 30 de junio de 2019 no se ha registrado aún esta ampliación de capital.

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

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

Accionista	Nº Acciones	% Participación
Francisco Escudero López	2.553.735	34,14%
Álvaro Rubio Garzón	2.976.882	39,80%

La sociedad tiene las siguientes reservas:

	30/06/2019	31/12/2018
Legal y estatutarias:		
- Reserva legal	94.175,50	30.614,73
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	1.074.466,05	1.074.466,05
TOTAL	**1.168.641,55**	**1.105.080,78**

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 2019 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.

- **Acciones propias**

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad mantenía 3.000 acciones propias en cartera registradas por importe de 20.700 euros. A 30 de junio de 2019 la Sociedad ha aumentado su cartera hasta las 37.726 acciones propias, recogidas en el patrimonio neto por un importe de 260.063,93 euros.

El principal movimiento de acciones propias de la Sociedad durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 se produjo el 13 de marzo de 2019, fecha en que la Sociedad firmó la concesión de un préstamo hipotecario con pignoración de acciones con LEGAR INVERSIONES 2018, S.L. Se concede financiación a dicha prestataria por importe de 241.500 euros, con pignoración de 35.000 acciones ordinarias por parte de la prestataria en garantía de devolución del importe prestado. Ambas partes acordaron que el préstamo no devengara intereses. La fecha de vencimiento del préstamo se fijó el 30 de marzo de 2019, fecha tras la cual la Sociedad mantendría las acciones pignoradas en su posesión hasta haber recuperado todos los importes prestados. Adicionalmente, en junio de 2019 la Sociedad ha vendido 274 acciones por un importe total de 2.136,07 euros.

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 2019 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 2019 se ha incrementado el valor de las inversiones inmobiliarias correspondientes, tal y como se detalla en la Nota 6 principalmente a raíz de las aportaciones de no dinerarias por la ampliación de capital.

NOTA 10. INGRESOS Y GASTOS

El importe neto de la cifra de negocios, por importe de 798.102,71 euros a 30 de junio de 2019, 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	30/06/2019	30/06/2018
Juan Carlos I, 86-88	424.030,69	400.144,35
Juan Muñoz, 35	132.988,08	108.366,70
Ordoñez, 26	74.269,44	62.210,00
Charco, 9	100.000,93	95.824,00
Sor Domitila, 4	66.813,57	67.209,32
Total	**798.102,71**	**733.754,37**

El desglose de los gastos de aprovisionamientos contabilizados durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 es el siguiente:

Nº Cta	Descripción	Saldo a 30/06/19	Saldo a 30/06/18
600	Compras de mercaderías	11.601,39	0,00
607	Trabajos realizados por otras empresas	3.283,42	1.222,43
	Aprovisionamientos	**14.884,81**	**1.222,43**

El desglose de las cargas sociales contabilizadas como gasto durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 es el siguiente:

Nº Cta	Descripción	Saldo a 30/06/19	Saldo a 30/06/18
642	Seguridad Social a cargo de la empresa	8.723,17	8.426,53
	Total cargas sociales	**8.723,17**	**8.426,53**

NOTA 11. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A efectos de la presentación de los Estados Financieros intermedios a 30 de junio de 2019 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.
- *Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única:* aquellas sociedades en las que los accionistas de AP67 SOCIMI, S.A. ejerzan influencia significativa.
- *Otras partes vinculadas:* a los familiares próximos de los accionistas de la Sociedad u otras sociedades accionistas de la Sociedad que no ejercen influencia significativa.

11.1 Saldos y Transacciones con partes vinculadas

El detalle de los saldos y transacciones efectuadas con partes vinculadas en el primer semestre del ejercicio 2019 son las siguientes:

	A 30/06/2019			
	Saldos		Transacciones	
	Deudores	*Acreedores*	*Ingresos*	*Gastos*
Sociedades participadas				
Créditos	114.692,11	-	-	-
Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única				
Créditos	1.610.886,20	-	-	-
Préstamos	-	464.943,94	-	-
Proveedores de inmovilizado	-	2.049.997,50	-	-
Gastos por intereses	-	-	-	9.548,36
Servicios prestados	-	-	36.457,44	0,00
Dividendo a pagar	-	14.907,66	-	-
Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa				
Préstamos	-	23.046,55	-	-
Gastos por intereses	-	-	-	13.346,28
Dividendo a pagar	-	471.831,22	-	-
Otras partes vinculadas				
Préstamos	-	10.965,00	-	-
Gastos por intereses	-	-	-	3.495,07
Dividendo a pagar	-	21.747,29	-	-

	A 31/12/2018			
	Saldos		Transacciones	
	Deudores	*Acreedores*	*Ingresos*	*Gastos*
Sociedades participadas				
Créditos	95.692,11	-	1.575,44	-
Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única				
Créditos	1.351.121,46	-	-	-
Préstamos	-	464.943,94	-	-
Dividendos pagados	-	-	-	1.351,01
Proveedores de inmovilizado	-	2.103.941,63	-	-
Gastos por intereses	-	-	-	34.335,92
Servicios prestados	9.764,74	-	72.360,00	-
Ingresos por intereses	-	-	24.438,94	-
Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa				
Préstamos	-	2.275.503,03	-	-
Dividendos pagados	-	-	-	222.889,56
Gastos por intereses	-	-	-	18.823,85
Otras partes vinculadas				
Préstamos	-	1.633.768,29	-	-
Dividendos pagados	-	-	-	15.867,65
Gastos por intereses	-	-	-	22.312,45

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 2.049.997.50 euros (2.101.546.84 euros al 31 de diciembre de 2018), correspondiente a los importes pendientes de pago de las dos hipotecas de los inmuebles comprados a esta sociedad aún no subrogadas, y una línea de crédito que asciende a 8.194,96 euros (8.194.96 euros al 31 de diciembre de 2018) y que devenga intereses anuales del Euribor + 2%.

- Un préstamo participativo con LEFOR 2004, S.L. por importe de 456.748.98 euros (456.748,98 euros al 31 de diciembre de 2018), procedente de la fusión por absorción de 1977JS, S.L y cuyo origen es un crédito participativo firmado entre Lefor 2004, S.L. y 1977JS, S.L. que devenga un interés anual del Euribor + 2% y se prorroga automáticamente de forma anual.

- Un préstamo con la Sociedad Vinculada BENTOTA INVESTMENST S.A., accionista de la Sociedad, por importe de 10.965 euros a 30 de junio de 2019 (887.293,99 euros a 31 de diciembre de 2018) con vencimiento 30 de junio de 2019, con prórrogas automáticas anuales y con una tasa anual de intereses de Euribor + 2%. El principal del préstamo se ha 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).

- Préstamos con ocho personas físicas vinculadas que ascienden a 23.046,55 euros (3.024.372,12 euros al 31 de diciembre de 2018) con vencimiento 30 de junio de 2019, con prórrogas automáticas anuales y con una tasa anual de intereses de Euribor + 2%. El principal de estos préstamos se ha compensado 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).

- Se han cancelado dos líneas de crédito con socios con un límite global de 2.500.000 euros y con un importe dispuesto de 0 euros a 30 de junio de 2019 (Límite de 1.100.000 euros y dispuestos 2.275.503,03 euros a 31 de diciembre de 2018). El vencimiento de ambas líneas de financiación era en 30 junio de 2019, con prórrogas automáticas anuales y con una tasa anual de intereses de Euribor + 2%.

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 2019 mantiene un saldo dispuesto de 1.282.193,01 euros (1.318.477,07 euros al 31 de diciembre de 2018). 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. (28.693,19 euros pendientes al 30 de junio de 2019 y 8.897.65 31 de diciembre de 2018) y Listen 2011, S.L (114.692.11 euros pendientes al 30 de junio de 2019 y 95.692,11 euros al 31 de diciembre de 2018).

- Un crédito concedido a la Sociedad vinculada Leganor 2014 S.L. el 25 de abril de 2019 por un importe inicial de 300.000 euros, con vencimiento a un año y tipo de interés del 3% anual fijo. Con fecha 4 de octubre de 2019 les han sido devueltos ya a la Sociedad 276.454,00 euros.

11.2 Avales

Al cierre del ejercicio 2017 la Sociedad tenía avales prestados a empresas vinculadas con un riesgo global de 288.291 euros. Tanto al 31 de diciembre de 2018 como a 30 de junio de 2019 este riesgo ya ha vencido y no existen avales prestados como garantía a partes vinculadas

11.3 Consejo de Administración y personal de alta dirección

A 30 de junio de 2019 los miembros del Consejo de Administración han percibido remuneraciones por el desempeño de sus funciones por importe de 3.773,52 euros (7.556,76 euros a 31 de diciembre de 2018). No se han devengado dietas por asistencia a Consejos. Adicionalmente, no se han concedido créditos ni otros beneficios sociales.

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

11.4 Situaciones de conflicto de intereses

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 2019 no se han producido situaciones de conflicto, directo o indirecto, de los administradores con el interés de la Sociedad.

NOTA 12. OTRA INFORMACIÓN

12.1 Información sobre el personal

Al cierre del ejercicio 2018 la Sociedad contaba con cuatro personas empleadas, tres de ellas mujeres y un hombre. A lo largo de los seis primeros meses de 2019 se ha contratado a una persona más (hombre) por lo que al 30 de junio de 2019 la Sociedad cuenta con cinco personas dentro de su plantilla de personal (tres mujeres y dos hombres).

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2019 y a 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no ha tenido contratada ninguna persona con discapacidad mayor o igual al 33%.

12.2 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 comprobación 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 13. 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 no debe ser modificada.

En la actualidad se han terminado las obras de construcción del edificio de 48 viviendas, locales, trasteros y plazas de garaje situado en la Plaza Fuente Honda nº 9 y 10 de Leganés. Actualmente se ha iniciado ya el arrendamiento de los apartamentos y se ha alquilado uno de los locales, recibiendo la correspondiente fianza. La interrupción de las obras debido a la situación de concurso de OPROLER y la extinción del contrato de obra, no afectó de manera significativa los plazos de obra.

No existen otros hechos posteriores, que no hayan sido especificados en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios, 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.

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 18 de octubre de 2019, formulan los Estados Financieros Intermedios y las notas explicativas a los mismos estados financieros a 30 de junio de 2019, que comprenden 34 páginas numeradas de la 1 a la 34.

D. Álvaro Rubio Garzón
Presidente

D. Francisco Escudero López
Vicepresidente

Dª. Mar Nombela Martínez
Vocal

D. Sebastián Rivero Galán
Secretario no Consejero