

AP67 SOCIMI, S.A.

**Informe de revisión limitada de los estados
financieros a 30 de junio de 2020**

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros adjuntos de AP67, SOCIMI, S.A (en adelante, la Sociedad), que comprenden el balance a 30 de junio de 2020, 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 2020, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de AP67, SOCIMI, S.A en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A. (Mercado Alternativo Bursátil, ahora denominado BME GROWTH) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY".

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.



Patricia Blázquez Sevillano

CAUDISA AUDITORES, S.L.P.



Gloria Orejas de Las Heras

Madrid, 28 de octubre de 2020



AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Avenida de Burgos 17, 3ª planta
28036 – MADRID

AP67 SOCIMI, S.A.

**Estados financieros intermedios para el período
de seis meses terminado el 30 de junio de 2020**

AP67 SOCIMI S.A
BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2020

Uds.: E.L.ro

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	30/06/2020	31/12/2019
A) ACTIVO NO CORRIENTE		41.229.715,28	40.366.700,10
II. Inmovilizado material	5	484.093,85	485.440,89
1. Terrenos y construcciones		129.126,76	130.000,30
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		354.967,09	355.440,59
III. Inversiones inmobiliarias	6	38.707.156,43	37.808.609,57
1. Terrenos		26.502.422,59	26.477.389,50
2. Construcciones		11.065.574,87	11.188.000,11
3. Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos		1.139.158,97	143.219,76
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		1.828.900,00	1.923.195,54
1. Instrumentos de patrimonio	8.1	1.133.200,00	1.133.200,30
2. Créditos a empresas	8.1 y 11	695.700,00	789.995,54
V. Inversiones financieras a largo plazo	8.1	209.565,00	149.454,00
5. Otros activos financieros		209.565,00	149.454,00
B) ACTIVO CORRIENTE		5.342.722,88	4.275.018,71
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.184.654,45	2.160.939,68
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8.1	53.182,65	58.133,03
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		53.182,65	58.133,03
3. Deudores varios		87.984,08	0,00
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		2.043.487,72	2.102.806,65
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8.1 y 11	1.553.775,34	957.672,99
2. Créditos a empresas		1.553.775,34	957.672,99
V. Inversiones financieras a corto plazo		212.739,45	212.739,45
2. Créditos a empresas		212.739,45	212.739,45
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.1	1.391.553,64	943.666,59
1. Tesorería		1.391.553,64	943.666,59
TOTAL ACTIVO (A + B)		46.572.438,16	44.641.718,81

Las Notas 1 a 15 adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2020.

AP67 SOCIMI S.A.
BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2020

Uds.: Euro			
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	30/06/2020	31/12/2019
A) PATRIMONIO NETO		20.142.322,93	20.223.847,82
A-1) Fondos propios	8.4	20.142.322,93	20.223.847,82
I. Capital		7.497.353,00	7.497.353,00
1. Capital escriturado		7.497.353,00	7.497.353,00
II. Prima de emisión		12.556.611,00	12.556.611,00
III. Reservas		131.057,07	94.175,50
1. Legal y estatutarias		131.057,07	94.175,50
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)		(284.144,61)	(275.326,72)
V. Resultados de ejercicios anteriores		0,00	(17.780,65)
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		0,00	(17.780,65)
VII. Resultado del ejercicio		241.446,47	368.815,69
B) PASIVO NO CORRIENTE		22.379.749,15	18.747.983,59
II. Deudas a largo plazo	8.2	20.112.532,52	16.426.203,24
2. Deudas con entidades de crédito		19.711.807,97	16.053.434,14
4. Derivados		63.554,70	63.554,70
5. Otros pasivos financieros		337.169,85	309.214,40
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8.2	2.267.216,63	2.321.780,35
C) PASIVO CORRIENTE		4.050.366,08	5.669.887,40
II. Provisiones a corto plazo		216.761,00	216.761,00
2. Otras provisiones	6	216.761,00	216.761,00
III. Deudas a corto plazo	8.2	3.430.784,20	4.977.624,92
2. Deudas con entidades de crédito		3.108.592,26	2.877.508,58
5. Otros pasivos financieros		322.191,94	2.100.116,34
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8.2	167.965,98	168.003,68
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		234.854,90	307.497,80
3. Acreedores varios	8.2	129.738,94	258.828,36
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas		5.115,96	48.669,44
7. Anticipos de clientes		100.000,00	0,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		46.572.438,16	44.641.718,81

Las Notas 1 a 15 adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2020.

AP67 SOCIMI S.A.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO
EL 30 DE JUNIO DE 2020**

Uds.: Euro			
	NOTAS DE LA MEMORIA	(Debe) Haber	
		30/06/2020	30/06/2019
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	10	1.087.435,07	798.102,71
b) Prestaciones de servicios		1.087.435,07	798.102,71
4. Aprovisionamientos		(6.637,87)	(14.884,81)
a) Consumo de mercaderías	10	(6.637,87)	(11.601,39)
c) Trabajos realizados por otras empresas	10	0,00	(3.283,42)
6. Gastos de personal		(43.743,91)	(41.116,45)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(34.801,02)	(32.393,28)
b) Cargas sociales	10	(8.942,89)	(8.723,17)
7. Otros gastos de explotación		(370.138,95)	(161.429,86)
a) Servicios exteriores		(312.374,53)	(159.443,63)
b) Tributos		0,00	(1.986,23)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(57.764,42)	0,00
8. Amortización del inmovilizado	5 y 6	(162.110,85)	(103.630,01)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	0,00	34.007,67
b) Resultados por enajenaciones y otras		0,00	34.007,67
13. Otros resultados		(848,75)	1.012,50
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		503.954,74	€12.061,75
14. Ingresos financieros		0,00	1,14
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio		0,00	1,14
a 2) En terceros		0,00	1,14
15. Gastos financieros		(262.393,24)	(136.599,70)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(9.225,35)	(26.389,71)
b) Por deudas con terceros		(253.167,89)	(110.209,99)
16. Variación de valor razonable en instrumentos financiero	8.3	(115,03)	(77.025,52)
a) Cartera de negociación y otros		(115,03)	(77.025,52)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)		(262.508,27)	(213.624,08)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		241.446,47	298.437,67
A.4) RESULTADO DEL EJERC. PROCED. DE OPERAC. CONTINUADAS (A.3+20)		241.446,47	298.437,67
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)		241.446,47	298.437,67

Las Notas 1 a 15 adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2020.

AP67 SOCIMI S.A

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO AL 30 DE JUNIO DE 2020

Uds.: Euro			
	NOTAS DE LA MEMORIA	30/06/2020	30/06/2019
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		241.446,47	298.437,67
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		241.446,47	298.437,67

Las Notas 1 a 15 adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2020.

AP67 SOCIMI S.A

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO AL 30 DE JUNIO DE 2020

Uds.: Euro									
	Capital		Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Dividendos	TOTAL
	Escriturado								
SALDO A CIERRE DEL EJERCICIO 2018			5.116.359,00	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	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	298.437,67	0,00	298.437,67
II. Operaciones con socios o propietarios			2.363.434,00	0,00	(239.363,93)	0,00	0,00	(508.486,17)	13.432.753,90
1. Aumentos de capital			1.666.759,00	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	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	(508.486,17)	(508.486,17)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)			0,00	0,00	(239.363,93)	0,00	0,00	0,00	(239.363,93)
III. Otras variaciones del patrimonio neto.			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	63.560,77	0,00	63.560,77	(635.607,71)	508.486,17	0,00
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2019			7.479.793,00	1.168.641,55	(260.063,93)	(1.092.246,70)	298.437,67	0,00	20.063.372,59
SALDO A CIERRE DEL EJERCICIO 2019			7.497.353,00	94.175,50	(275.326,72)	(17.780,65)	368.815,69	0,00	20.223.847,82
SALDO AJUSTADO A INICIO DEL EJERCICIO 2020			7.497.353,00	94.175,50	(275.326,72)	(17.780,65)	368.815,69	0,00	20.223.847,82
I. Total ingresos y gastos reconocidos			0,00	0,00	0,00	0,00	241.446,47	0,00	241.446,47
II. Operaciones con socios o propietarios			0,00	0,00	(8.817,89)	0,00	0,00	(314.153,47)	(322.971,36)
4. (-) Distribución de dividendos			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(314.153,47)	(314.153,47)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)			0,00	0,00	(8.817,89)	0,00	0,00	0,00	(8.817,89)
III. Otras variaciones del patrimonio neto			0,00	36.881,57	0,00	17.780,65	(368.815,69)	314.153,47	0,00
1. Reparto del ejercicio 2019			0,00	36.881,57	0,00	17.780,65	(368.815,69)	314.153,47	0,00
C. SALDO FINAL AL 30 DE JUNIO DE 2020			7.497.353,00	131.057,07	(284.144,61)	0,00	241.446,47	0,00	20.142.322,93

Uds.: Euro

Las Notas 1 a 15 adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2020

AP 67 SOCIMI S.A			
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO AL			
30 DE JUNIO DE 2020			
Uds: Euros			
	Notas de la Memoria	30/06/2020	30/06/2019
A) Flujos de Efectivo de las Actividades de Explotación			
1. Resultado del ejercicio antes de Impuestos.		241.446,47	298.437,67
2. Ajustes al resultado.		482.383,54	66.485,42
a) Amortización del inmovilizado (+)	5, 6	162.110,85	103.630,01
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		57.764,42	0,00
e) Resultado por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	6	0,00	(34.007,67)
g) Ingresos financieros (-)		0,00	(1,14)
h) Gastos financieros (+)		262.393,24	136.599,70
j) Variación del valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		115,03	77.025,52
k) Otros ingresos y gastos (-/+)	6	0,00	(216.761,00)
3. Cambios en el capital corriente		(2.237.531,51)	416.013,71
a) Existencias (+/-)		0,00	0,00
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(52.814,04)	2.907,36
c) Otros activos corrientes (+/-)		100.153,82	0,00
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(217.073,50)	159.792,01
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		(2.035.642,24)	262.688,34
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(32.155,55)	(9.374,00)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(262.393,24)	(136.345,29)
a) Pagos de intereses (-)		(262.393,24)	(136.599,70)
c) Cobros de intereses (+)		0,00	1,14
d) Cobros / (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		0,00	253,27
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4)		(1.776.094,74)	644.591,51
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
6. Pagos por inversiones (-)		(1.787.076,48)	(1.935.489,73)
a) Empresas del grupo y asociadas.	8.1, 11	(680.503,00)	(659.400,00)
c) Inmovilizado material.	5	(26.487,73)	(43.107,80)
d) Inversiones inmobiliarias.	6	(1.080.085,75)	(1.232.981,93)
7. Cobros por desinversiones (+)		185.135,10	931.676,92
a) Empresas del grupo y asociadas.	8.1, 11	178.696,19	50.000,00
d) Inversiones inmobiliarias.	6	6.438,91	881.676,92
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(1.601.941,38)	(1.003.812,81)
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación.			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		(8.932,92)	(239.363,93)
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	8.4	(8.932,92)	(241.500,00)
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	8.4	0,00	2.136,07
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		3.834.856,09	876.361,85
a) Emisión.		7.094.014,83	1.794.669,14
2. Deudas con entidades de crédito (+).	8.2	7.094.014,83	992.253,70
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+).	8.2, 11	0,00	802.415,44
b) Devolución y amortización de		(3.259.158,74)	(918.307,29)
2. Deudas con entidades de crédito (-).	8.2	(3.204.557,32)	(366.737,95)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).	8.2, 11	(54.601,42)	(551.569,34)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9 +/-10 +/-11)		3.825.923,17	636.997,92
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)		447.887,05	277.776,62
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		943.666,59	203.804,80
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		1.391.553,64	481.581,22

Las Notas de la 1 a 15 adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2020.

AP67 SOCIMI, S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 (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 Avenida de Burgos 17, 3ª planta, en Madrid.

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

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

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

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

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

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

Si bien la Sociedad posee participaciones en otras sociedades, no está obligada a presentar cuentas anuales consolidadas al no cumplirse los requisitos por razón de tamaño de acuerdo con la legislación aplicable. Al 30 de junio de 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 2020, la Sociedad tiene un capital social de 7.497.353 euros, mismo importe que al 31 de diciembre de 2019.

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 2020. 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 2020 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 2020.

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 2020 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2019.

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

Vidas útiles del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

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

Valor razonable de la Inversión Inmobiliaria

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

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

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

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

La Sociedad encargó a un experto independiente una valoración individualizada de sus activos con los datos de cierre del ejercicio 2019. 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 2020.

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 está 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, así como de financiación bancaria.

A 31 de diciembre de 2019 el fondo de maniobra fue negativo por importe de 1.394.868,69 euros como consecuencia, principalmente, de la contratación de dos líneas de crédito que tenían vencimiento a corto plazo. A lo largo del ejercicio 2020 la Sociedad ha llevado a cabo una reestructuración de su deuda para transformar deuda a corto plazo en préstamos a largo plazo y ha obtenido financiación bancaria adicional al largo plazo con objeto de conseguir financiación para su actividad normal y poder invertir también en nuevos activos inmobiliarios. Al 30 de junio de 2020 el fondo de maniobra de la Sociedad es positivo por importe de 1.292.356,80 euros.

Adicionalmente, en caso de ser necesario, la Sociedad cuenta con el apoyo financiero de sus accionistas y tal y como se explica en la Nota 14 de "Información sobre los efectos de la epidemia del Covid19", se han evaluado las posibles consecuencias de la crisis sanitaria, sin considerar que la incidencia de la misma pueda incidir en la continuidad de la Sociedad.

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 Administradores de la sociedad presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance intermedio al 30 de junio de 2020, las correspondientes al ejercicio anterior y con cada una de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, las correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 30 de junio de 2019.

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

5. Agrupación de partidas

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

6. Elementos recogidos en varias partidas

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

Préstamos con entidades de crédito	30/06/2020	31/12/2019
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	19.711.807,97	16.053.434,14
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	3.108.592,26	2.877.508,58
	22.820.400,23	18.930.942,72
Créditos a empresas del grupo y asociadas	30/06/2020	31/12/2019
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo	695.700,00	789.995,54
Créditos a empresas del grupo y asociadas corto plazo	1.553.775,34	957.672,99
	2.249.475,34	1.747.668,53
Préstamos a empresas del grupo y asociadas	30/06/2020	31/12/2019
Préstamos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo	2.267.216,63	2.321.780,35
Préstamos a empresas del grupo y asociadas corto plazo	167.965,98	168.003,68
	2.435.182,61	2.489.784,03

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 2019.

8. Corrección de errores

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

NOTA 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

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

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

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 se han distribuido como dividendos 314.153,47 euros del resultado del 2019, aprobado en la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 4 de agosto de 2020. Han sido pagados el 13 de agosto de 2020.

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 reactualizar 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 contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

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

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

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

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

Estado de Flujos de Efectivo

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalente, entendiéndose 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 de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero de la Sociedad que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración 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 período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, 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 2020 el importe dispuesto en términos nominales asciende a 22.820.400,23 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 nominales 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 las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle del movimiento habido en el periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2020 es el siguiente:

Coste:

Elemento	Saldo a 31/12/18	Altas	Saldo a 31/12/19	Altas	Saldo a 30/06/20
Terrenos y bienes naturales	56.335,00	0,00	56.335,00	0,00	56.335,00
Construcciones	87.813,72	0,00	87.813,72	0,00	87.813,72
Maquinaria	4.418,48	0,00	4.418,48	0,00	4.418,48
Otras instalaciones	861,02	1.881,65	2.742,67	0,00	2.742,67
Mobiliario	315.930,93	196.444,33	512.375,26	26.487,73	538.862,99
Equipos para procesos de información	16.514,25	0,00	16.514,25	0,00	16.514,25
Total coste	481.873,40	198.325,98	680.199,38	26.487,73	706.687,11

Amortización:

Elemento	Saldo a 31/12/18	Dotación del ejercicio	Saldo a 31/12/19	Dotación del ejercicio	Saldo a 30/06/20
Amtz. de construcciones	(1.667,52)	(1.756,28)	(3.423,80)	(873,24)	(4.297,04)
Amtz. de maquinaria	(759,26)	(593,42)	(1.352,68)	(295,07)	(1.647,75)
Amtz. de otras instalaciones	(861,02)	(369,11)	(1.230,13)	(187,10)	(1.417,23)
Amtz. de mobiliario	(123.058,72)	(38.453,98)	(161.512,70)	(26.479,37)	(187.992,07)
Amtz. de equipos para proc. inf.	(16.514,25)	0,00	(16.514,25)	0,00	(16.514,25)
Total amortización	(142.860,77)	(41.172,79)	(184.033,56)	(27.834,78)	(211.868,34)

Pérdidas por deterioro:

Elemento	saldo 31/12/2018	Dotación	saldo 31/12/2019	Dotación	Saldo a 30/06/20
Det. de valor de construcciones	0,00	(10.724,92)	(10.724,92)	0,00	(10.724,92)
Total pérdidas por deterioro	0,00	(10.724,92)	(10.724,92)	0,00	(10.724,92)

Valor neto contable:

Elemento	Saldo a 31/12/19	Saldo a 30/06/20
Terrenos y bienes naturales	56.335,00	56.335,00
Construcciones	73.665,00	72.791,66
Maquinaria	3.065,80	2.770,73
Otras instalaciones	1.512,54	1.325,54
Mobiliario	350.862,56	350.870,92
Total Valor Neto	485.440,90	484.093,85

El coste original de los elementos totalmente amortizados al cierre del ejercicio terminado al 30 de junio de 2020 y al cierre del ejercicio anterior es como sigue:

Elemento	A 30/06/20	A 31/12/19
Otras instalaciones	861,02	861,02
Equipos para procesos de información	16.514,25	16.514,25
Total coste	17.375,27	17.375,27

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

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

A 30 de junio de 2020 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 31/12/18	Comb./AND	Otras altas	Total altas	Bajas	Traspasos	Saldo a 31/12/19	Otras altas	Total Altas	Bajas	Saldo a 30/06/20
Inversiones en terrenos y bienes naturales	16.122.706,84	10.000.554,00	1.200.868,60	11.201.422,60	(765.992,33)	0,00	26.558.137,11	65.856,79	65.856,79	(40.824,00)	26.583.169,90
Inversiones en construcciones	7.280.121,27	0,00	0,00	0,00	(2.976,81)	4.768.401,38	12.045.545,84	11.850,84	11.850,84	0,00	12.057.396,68
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	2.779.913,62	0,00	2.135.834,20	2.135.834,20	(4.126,68)	(4.768.401,38)	143.219,76	409.642,99	409.642,99	(6.438,91)	546.423,84
Anticipo parcela Móstoles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	592.735,13	592.735,13	0,00	592.735,13
Total coste	26.182.741,73	10.000.554,00	3.336.702,80	13.337.256,80	(773.095,82)	0,00	38.746.902,71	1.080.085,75	487.350,62	(47.262,91)	39.186.990,42

Amortización:

Elemento	Saldo a 31/12/18	Dotación del ejercicio	Saldo a 31/12/19	Dotación del ejercicio	Saldo a 30/06/20
Amtz Ac de las invers inmobiliarias	(682.803,70)	(174.742,04)	(857.545,74)	(134.276,07)	(991.821,81)
Total amortización acumulada	(682.803,70)	(174.742,04)	(857.545,74)	(134.276,07)	(991.821,81)

Pérdidas por deterioro:

Elemento	Saldo a 31/12/18	Dotación	Saldo a 31/12/19	Dotación	Saldo a 30/06/2020
Det. de valor de los terrenos y bienes nat.	0,00	(80.747,31)	(80.747,31)	0,00	(80.747,31)
Total pérdidas por deterioro	0,00	(80.747,31)	(80.747,31)	0,00	(80.747,31)

Valor neto contable:

Elemento	Saldo a 31/12/19	Saldo a 30/06/20
Inversiones en terrenos y bienes naturales	26.477.389,80	26.502.422,59
Inversiones en construcciones	11.188.000,10	11.065.574,87
Inversiones inmobiliarias en curso	143.219,76	546.423,84
Anticipos para inversiones inmobiliarias	0,00	592.735,13
Valor neto contable	37.808.609,66	38.707.156,43

El aumento de las inversiones inmobiliarias que se ha producido en los seis primeros meses del ejercicio 2020 corresponde a:

- Continuación de las obras de construcción del edificio de viviendas y locales comerciales en la calle Juan Muñoz de Leganés por un total de 409.642,99 euros y un mayor valor del solar por la activación del ITP por importe de 20.687,81 euros.
- Licencia de Obra Urbanística edificio Hotel-apartamentos, Locales comerciales, almacenes y garajes situados en el PP4 "Puerta de Fuenlabrada" parcela comercial TC2 C/ Fútbol sala nº4 de Leganes por importe de 40.691,73 euros
- Acondicionamiento de las obras para la Parcela 7.1 TC PP3 "Puerta de Carabanchel" por importe de 4.477,25 euros.
- Obras de mejoras y arreglos en el edificio de Fuente Honda por importe de 11.850,84 euros.
- Adicionalmente, con fecha 27 de febrero de 2020, la Sociedad ha firmado un contrato de arras para la adquisición de una finca en Móstoles por un importe total de 1.670.000 euros más IVA por el que ha desembolsado, en concepto de arras penitenciales, la cantidad de 550.000 euros. Se establece inicialmente como fecha máxima de elevación a escritura pública el 22 de junio de 2020 pero, posteriormente, se firman dos anexos ampliando dicha fecha hasta el 30 de septiembre de 2020, momento en que habrá de desembolsarse el importe restante. A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios continúa pendiente de escriturarse. Además de los 550.000 euros, la sociedad ha activado el importe pagado de Tasa por licencia y expedientes urbanísticos para la construcción de edificio de 19 viviendas, garajes y trasteros por importe de 42.735,13. En total, 592.735,13 euros registrados como anticipos de inversiones inmobiliarias.

Las bajas que se han producido durante los seis primeros meses del ejercicio se deben a correcciones realizadas ya que en el ejercicio 2019 se aplicó la prorrata de IVA a la parcela VL 2.1 porque inicialmente su uso iba a ser destinarlo a arrendamiento. Este año, al tomar la decisión de vender, no procede la prorrata, por lo que debe aparecer el 100%. El importe total de las correcciones es de 40.824 euros.

La Sociedad tiene la intención de vender uno de los inmuebles de su propiedad, la parcela RES VL 2.1 sita en la Calle Balonmano nº 5 de Leganés (Madrid). Con dicho propósito, firmó el 13 de junio de 2020 un contrato de opción a compra a favor de un tercero por un importe de 100.000 euros, los cuales se han reconocido como "Anticipo de clientes" en el Balance adjunto. El precio fijado para la compraventa es de 3.300.000 euros más IVA. El plazo pactado para que la optante pudiera ejercitar el derecho de Opción de Compra finalizaba el 30 de Julio del 2.020, pero el mismo fue ampliado posteriormente, con fecha 13 de agosto, incrementando el importe de la opción de compra en 65.000 euros más. A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios aún no se ha hecho efectiva dicha venta.

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.

Este mismo mes 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 mantiene registrado al 30 de junio de 2020 dicho importe como una provisión por garantías para la subsanación de posibles desperfectos.

Durante el ejercicio 2019 y los seis primeros meses de 2020 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 2019 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 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 periodo de arrendamiento y la reversión. Ello supone la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual. La rentabilidad aplicada ("yield") a las distintas categorías de ingresos refleja, todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión.

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

El detalle de la vida media útil estimada 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 2020 ni al cierre del ejercicio 2019.

Los elementos afectos a garantía de los préstamos descritos en la nota 8.2 al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

30/06/2020				
	Coste	Amtz	Deterioro	Valor Contable
Terreno y construcciones	30.283.288,34	(991.821,81)	(80.747,31)	29.210.719,22
Inversiones inmobiliarias en curso	546.423,84	0,00	0,00	546.423,84
Total	30.829.712,18	(991.821,81)	(80.747,31)	29.757.143,06

31/12/2019				
	Coste	Amtz	Deterioro	Valor Contable
Terreno y construcciones	32.924.240,51	(794.749,48)	(80.747,21)	32.048.743,82
Total	32.924.240,51	(794.749,48)	(80.747,21)	32.048.743,82

NOTA 7. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

7.1 Arrendamientos operativos:

La Sociedad tiene el 83% 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	
	Créditos/Derivados/Otros		Créditos/Derivados/Otros	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Préstamos y partidas a cobrar	905.265,00	939.449,54	3.299.235,16	2.172.212,06
Total	905.265,00	939.449,54	3.299.235,16	2.172.212,06

El importe de los activos financieros a largo plazo corresponde a un importe de 209.565,00 euros en concepto de fianzas depositadas (149.454,00 euros en 2019) y 695.700,00 euros a créditos a empresas del grupo (789.995,54 euros en 2019), ver Nota 11.

Los activos financieros a corto plazo corresponden a préstamos y partidas a cobrar, de los que se diferencia un importe de 53.182,65 euros en concepto de clientes y deudores varios (58.133,03 euros en 2019), deudores varios por importe de 87.984,08 correspondiente en su mayor parte a una provisión de fondos con el banco Santander (0,00 euros en 2019), 1.553.775,34 euros por créditos e intereses pendientes de cobro de empresas del grupo (957.672,99 euros en 2019), 212.739,45 euros en concepto de créditos a otras empresas (mismo importe en 2019) y 1.391.553,64 euros de tesorería (943.666,59 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 2020 es el siguiente:

	Activos Financieros						Total
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	141.166,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	141.166,73
Créditos a empresas del grupo	1.553.775,34	149.000,00	149.000,00	149.000,00	149.000,00	99.700,00	2.249.475,34
Créditos a otras empresas	212.739,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	212.739,45
Otros activos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	209.565,00	209.565,00
Tesorería	1.391.553,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.391.553,64
Total	3.299.235,16	149.000,00	149.000,00	149.000,00	149.000,00	309.265,00	4.204.500,16

No ha habido variaciones derivadas de pérdidas por deterioro de activos en el primer semestre del ejercicio 2020.

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%	

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tenía 710.000 participaciones de la Sociedad Listen 2011 S.L. contabilizadas por 792.800 euros, correspondientes al 80% de las participaciones de la Sociedad. Con fecha 14 de marzo de 2019 la Sociedad adquirió 177.600 participaciones más por importe de 340.400 euros, pasando la participación del 80% al 100% actual y quedando reflejada en contabilidad a coste por un valor total de 1.133.200,00 euros.

Los importes de capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en el Balance cerrado a 30 de junio de 2020 de la empresa participada, son los que se muestran a continuación:

Sociedad	Patrimonio Neto			Resultado ejercicio	Valor contable en la matriz	Dividendos recibidos
	Capital	Reservas	Otras partidas			
LISTEN 2011 Cl. Villaverde, 2 28912 - Leganés	888.000,00	0,00	(10.615,88)	(761,36)	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 Re/ 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	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Débitos y partidas a pagar	19.711.807,97	16.053.434,14	2.604.386,48	2.630.994,75
Derivados de cobertura	-	-	63.554,70	63.554,70
Total	19.711.807,97	16.053.434,14	2.667.941,18	2.694.549,45

Pasivos Financieros a Corto Plazo				
	Deudas con entidades de crédito		Derivados / Otros	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Débitos y partidas a pagar	3.108.592,26	2.877.508,58	719.896,86	2.526.948,38
Derivados de cobertura	-	-	-	-
Total	3.108.592,26	2.877.508,58	719.896,86	2.526.948,38

Dentro del epígrafe "Deudas con entidades de crédito" se recogen los importes pendientes de pago de los préstamos hipotecarios y promotor de los que es titular la Sociedad, los cuales están garantizados por las inversiones inmobiliarias descritas en la nota 6, así como los préstamos personales. Todos los préstamos se encuentran retribuidos a tipos de interés de mercado con tipos que varían entre el 1% y el 2,5% anual. En las "deudas con entidades de crédito a corto plazo" se recogen, adicionalmente, los importes dispuestos en la póliza de crédito contratada por la Sociedad. El detalle de la misma es el siguiente:

Póliza				
Instrumento	Entidad financiera	Límite	Dispuesto a 30.06.2020	Disponible
Póliza de crédito	Banca Puyo	500.000,00	153.743,78	346.256,22
TOTAL		500.000,00	153.743,78	346.256,22

Póliza				
Instrumento	Entidad financiera	Límite	Dispuesto a 31/12/2019	Disponible
Póliza de crédito	Banca Puyo	500.000,00	263.730,41	236.269,59
TOTAL		500.000,00	263.730,41	236.269,59

Dentro de “Otros pasivos financieros” se recoge el dividendo pendiente de pago a 30 de junio de 2020, proveniente del reparto del resultado del ejercicio 2019 con un importe de 314.153,47 euros, deudas con empresas del grupo u otras partes vinculadas, tal y como se detalla en la Nota 11 de las presentes notas explicativas y un anticipo de clientes generado por la venta del solar VL2.1 por importe de 100.000 euros, tal y como se ha expuesto en la Nota 6 anterior.

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

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

	Pasivos Financieros						Total
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	
Deudas con entidades de crédito	3.108.592,26	1.936.943,67	1.151.420,89	1.207.281,38	983.666,98	14.432.495,05	22.820.400,23
Derivados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63.554,70	63.554,70
Otros pasivos financieros	322.191,94	337.169,85	0,00	0,00	0,00	0,00	659.361,79
Deudas con empresas del grupo y asociadas	167.965,98	112.945,71	104.310,45	83.458,73	84.313,35	1.882.188,39	2.435.182,61
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	129.738,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	129.738,94
Anticipo venta solar VL2.1	100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00
Total	3.828.489,12	2.387.059,23	1.255.731,35	1.290.740,11	1.067.980,33	16.378.238,14	26.208.238,27

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

Durante el primer semestre del ejercicio 2020 no se han producido impagos del principal o intereses de préstamos. Tampoco se produjeron durante el ejercicio 2019.

Durante el primer semestre del ejercicio 2020 no se han producido incumplimientos contractuales. Tampoco se produjeron durante el ejercicio 2019.

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 2019 la Sociedad abonó a la entidad financiera un importe de 19.691,27 euros y en los seis primeros meses del ejercicio 2020 el importe ha ascendido a 9.256,50 euros reflejado como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Asimismo, con fecha 30 de junio de 2020 se encuentra reconocido un pasivo financiero por importe de 63.554,70 euros. (mismo importe que en el ejercicio anterior)

8.4 Fondos Propios

Al 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 el capital social de la Sociedad asciende a 7.479.353 euros, representado por 7.479.353 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.
- 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 periodo de suscripción preferente con fecha 22 de agosto de 2019 y, por tanto, finalizada la ampliación de capital, se han suscrito 17.560 acciones, lo que supone un importe efectivo de 105.360 euros, correspondiente a un importe nominal de 17.560 euros, y una prima de emisión de 87.800,00 euros.

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

Los accionistas que poseen un porcentaje igual o superior al 10% del capital social al 30 de junio de 2020 son los siguientes:

Accionista	Nº Acciones	% Participación
Francisco Escudero López	2.553.735	34,06%
Álvaro Rubio Garzón	2.976.882	39,71%

La sociedad tiene las siguientes reservas:

	30/06/2020	31/12/2019
Legal y estatutarias:		
- Reserva legal	131.057,07	94.175,50
TOTAL	131.057,07	94.175,50

La disponibilidad de estas reservas es la siguiente:

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

- **Acciones propias**

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad mantenía 40.011 acciones propias en cartera registradas por importe de 275.326,72 euros. A 30 de junio de 2020 la Sociedad ha aumentado su cartera hasta las 41.358 acciones propias, lo que supone un 0,55% sobre el total de acciones de la Sociedad, recogidas en el patrimonio neto por un importe de 284.144,61 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 2020 la Sociedad cumplía con todos los requisitos para acogerse al régimen fiscal especial.

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

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

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 2 de junio de 2020 la Sociedad recibe una comunicación por parte de la Agencia Tributaria de inicio de actuaciones de Comprobación e Investigación del IVA de los ejercicios 2017 y 2018. Actualmente el proceso se encuentra en fase de aportación de documentación a la espera de nuevas comunicaciones.

NOTA 10. INGRESOS Y GASTOS

El importe neto de la cifra de negocios, por importe de 1.087.435,07 euros a 30 de junio de 2020 (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:

Inmueble	30/06/2020	30/06/2019
Juan Carlos 1, 86-88	404.443,62	424.030,69
Charco, 9	107.422,30	100.000,93
Juan Muñoz, 35 y Ordoñez, 26	192.828,82	207.257,52
Villaverde 2	36.913,46	0,00
Fuente Honda 88	303.814,50	0,00
OTROS INGRESOS	42.012,37	66.813,57
Total	1.087.435,07	798.102,71

El desglose de los gastos de aprovisionamientos contabilizados durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 es el siguiente:

Descripción	Saldo a 30/06/20	Saldo a 30/06/19
Compras de mercaderías	6.637,87	11.601,39
Trabajos realizados por otras empresas	0,00	3.283,42
Aprovisionamientos	6.637,87	14.884,81

El desglose de las cargas sociales contabilizadas como gasto durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 es el siguiente:

Descripción	Saldo a 30/06/20	Saldo a 30/06/19
Seguridad Social a cargo de la empresa	8.942,89	8.723,17
Total cargas sociales	8.942,89	8.723,17

NOTA 11. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A efectos de la presentación de los Estados Financieros intermedios a 30 de junio de 2020 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 2020 son las siguientes:

	Saldos			
	a 30/06/2020		a 31/12/2019	
	Deudores	Acreedores	Deudores	Acreedores
Sociedades participadas				
Créditos	124.214,36	-	121.714,36	-
Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única				
Créditos	2.125.260,98	-	1.625.954,17	-
Préstamos	-	462.076,50	-	462.076,50
Proveedores de inmovilizado	-	1.939.094,56	-	1.993.695,58
Cuenta corriente con socios (IVA a pagar)	-	-	-	1.555.624,58
Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa				
Préstamos	-	16.740,90	-	16.740,90
Cuenta corriente con socios	-	8.038,47	-	-
Cuenta corriente con socios (IVA a pagar)	-	-	-	544.491,56
Otras partes vinculadas				
Préstamos	-	17.270,65	-	17.270,65
	Transacciones			
	a 30/06/2020		a 30/06/2019	
	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos
Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única				
Gastos por intereses	-	9.225,35	-	9.548,36
Servicios prestados	36.913,46	-	36.457,44	-
Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa				
Gastos por intereses	-	-	-	13.346,28
Otras partes vinculadas				
Gastos por intereses	-	-	-	3.495,77

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 1.939.094,56 euros (1.993.695,58 euros al 31 de diciembre de 2019), correspondiente a los importes pendientes de pago de las dos hipotecas de los inmuebles comprados a esta sociedad aún no subrogadas, y una línea de crédito de la cual no se ha dispuesto nada tanto en el primer semestre del 2020 como en el ejercicio 2019 y que devengaría intereses anuales del Euribor + 2%.
- Un préstamo participativo con LEFOR 2004, S.L. por importe de 462.076,50 euros (462.076,50 euros al 31 de diciembre de 2019), 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 2020 (10.965 euros a 31 de diciembre de 2019) con vencimiento 30 de junio de 2020, con prórrogas automáticas anuales y con una tasa anual de intereses de Euribor + 2%. El principal del préstamo se compensó en la ampliación de capital elevada a público ante notario, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 30 de mayo de 2019 (Nota 8.4). El importe pendiente corresponde con los intereses generados durante el préstamo.
- Préstamos con ocho personas físicas vinculadas que ascienden a 23.046,55 euros (23.046,55 euros al 31 de diciembre de 2019) con vencimiento 30 de junio de 2020, 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 de 2019 (Nota 8.4).
- Cuentas corrientes con socios por importe de 8.038,47 euros al 30 de junio de 2020.
- Adicionalmente se ha liquidado el importe pendiente correspondiente al IVA generado con motivo de la aportación no dineraria, la sociedad tenía pendiente de pago un importe total de 2.100.116,34 euros a 31 de diciembre de 2019.

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 2020 mantiene un saldo dispuesto de 1.295.107,92 euros (1.295.107,92 euros al 31 de diciembre de 2019). 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 Listen 2011, S.L y Aya Gestión y Arquitectura, S.L. Del primero había pendientes de cobro a 30 de junio de 2020, 124.214,36 euros (121.714,36 euros al 31 de diciembre de 2019). El crédito concedido a Aya Gestión y Arquitectura S.L. se ha cancelado en 2020; del mismo había pendientes de cobro 28.693,19 euros al 31 de diciembre de 2019.
- 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 30 de junio de 2020 queda un importe pendiente de 74.659,29 euros (16.659,29 euros en 2019) correspondiente al capital más intereses devengados y no cobrados.
- Durante el ejercicio 2020 AKYDEKO S.L ha ampliado la línea de crédito firmada con AP67 el 20 de diciembre de 2017 hasta un límite de 1.200.000 euros (360.000 € de límite en la póliza inicial), con prórrogas automáticas anuales y con una tasa anual de interés de Euribor + 2% anual fijo. A 30 de junio de 2020 mantienen un saldo dispuesto de 755.493,77 euros (285.493,77 euros a 31 de diciembre de 2019)

11.2 Aavales

Tanto al 31 de diciembre de 2019 como a 30 de junio de 2020 no existen avales prestados como garantía a partes vinculadas.

11.3 Consejo de Administración y personal de alta dirección

A 30 de junio de 2020 los miembros del Consejo de Administración no han percibido remuneraciones por el desempeño de sus funciones (5.853,50 euros a 31 de diciembre de 2019). 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 2019 la Sociedad contaba con cuatro personas empleadas, dos mujeres y dos hombres. A lo largo de los seis primeros meses de 2020 no se han realizado cambios en la plantilla.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2020 y a 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no ha tenido contratada ninguna persona con discapacidad mayor o igual al 33%.

NOTA 13. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Dentro de las provisiones a corto plazo del balance se registra una provisión de 216.761 euros constituida por la Sociedad para hacer frente a las posibles reclamaciones y desperfectos del Inmueble de Fuente Honda, ya finalizado, y que se encuentra alquilado desde finales del ejercicio.

Tal y como se ha explicado en la Nota 6, la sociedad que estaba encargada de la ejecución de las obras del edificio de Fuente Honda entró en concurso de acreedores en junio de 2019, asumiendo la finalización de dichas obras otro proveedor. La Sociedad había estado realizando retenciones por garantía a su proveedor por lo que, en el momento del concurso, y tras haber firmado un acuerdo con ellos, la Sociedad decide dejar dichas retenciones que no se van a devolver al proveedor como una provisión por garantías para afrontar los posibles desperfectos en la construcción que deberían cubrirse por el proveedor y que en este caso serán cubiertas por la provisión dotada.

El pasado 19 de octubre de 2016 se notificó acuerdo de liquidación de la Oficina Técnica de Inspección de la Comunidad de Madrid en la que se liquidaba por el concepto del artículo 108 de la Ley de Mercado de Valores una deuda tributaria por ITP, modalidad Transmisiones Patrimoniales Onerosas, por un total de 480.096,45 euros, integrado por una cuota tributaria de 386.341,63 euros y unos intereses de demora de 93.754,82 euros, todo ello a consecuencia de la adquisición en el ejercicio 2011 de participaciones de la entidad Park Gestión Cuatro, S.L. que supusieron la adquisición de hasta un 70% de su capital social. Relacionado con dicha Inspección existe un acuerdo de imposición de sanción por un importe de 289.756,22 euros, supeditado a la resolución del acta de inspección. La ejecución de los actos administrativos se encuentra suspendida sin haber sido necesario presentar garantías. Se interpuso reclamación económico-administrativa ante el TEAR de Madrid y con fecha 28 de febrero de 2020 este Tribunal ha resuelto estimar en parte la reclamación respecto a la liquidación y estimar en su totalidad la reclamación con respecto a la sanción, anulando los actos impugnados y acordado la retroacción de las actuaciones. Dicha resolución, notificada el 20 de julio de 2020, no ha sido recurrida.

A juicio de nuestros asesores legales no cabe extraer conclusiones definitivas sobre la existencia de pasivo contingente alguno por lo que a 30 de junio de 2020 y al cierre del ejercicio anterior, no se ha registrado provisión alguna por este concepto.

NOTA 14. HECHOS POSTERIORES

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

Tal y como se ha explicado en la Nota 6, a fecha de la formulación de los presentes estados financieros intermedios no se han formalizado las escrituras tanto de venta del solar VL2.1, como de la compra de la finca nº 366293 situada en Móstoles.

La sociedad firmó el 18 de agosto de 2020 un contrato de garantía de pignoración de 200.000 acciones para el crédito que mantenía la sociedad AKYDEKO S.L.P. con la Sociedad. El 8 de septiembre de 2020 se realiza la dación en pago de la deuda al entregar las 200.000 acciones de AP67, valoradas en 1.190.000 euros a la Sociedad, cancelando así el saldo deudor existente.

NOTA 15. INFORMACION SOBRE LA EPIDEMIA DEL COVID-19

Tal y como ya se advirtió en las cuentas anuales del ejercicio 2019, la aparición del Coronavirus COVID-19 en China y su reciente expansión global a un gran número de países, motivó que el brote vírico fuera calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo. Como consecuencia de ello y de la situación existente en España, el 14 de marzo se publicó el Real Decreto 463/2020 por el que se declaró el estado de alarma en todo el territorio nacional para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. Tras sucesivas prórrogas del estado de alarma, el 21 de junio se pone fin al mismo y entra en vigor el Real decreto-ley 21/2020 de 9 de junio, de medidas urgentes de prevención, contención y coordinación para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

Teniendo en consideración la ausencia actual de un tratamiento médico eficaz contra el virus, hay una incertidumbre considerable sobre la evolución global y extensión de la pandemia en los próximos meses. Sin embargo, es esperanzador ver la recuperación de China y otros países donde se han implantado medidas efectivas de control del virus. Esta situación está afectando de forma significativa a la economía global, debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministro y al aumento significativo de la incertidumbre económica, evidenciado por un aumento en la volatilidad del precio de los activos, tipos de cambio y disminución de los tipos de interés a largo plazo. No obstante, en este momento, aún es incierto el impacto en la economía y los resultados de las respuestas que los diferentes gobiernos e instituciones monetarias internacionales están desarrollando, pero en estos primeros meses se ha visto que la crisis puede ser más profunda de lo esperado y la recuperación demorarse más en el tiempo.

En este contexto, la Dirección de la Sociedad ya realizó una evaluación preliminar de la situación a la fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y continúa viendo la evolución y los efectos de la crisis económica como consecuencia de la pandemia conforme a la mejor información disponible; además, está siguiendo todos los pasos que considera necesarios para afrontar las consecuencias, en buena parte impredecibles, con el mínimo impacto posible. De los resultados de dicha evaluación y del seguimiento de la misma, destacamos los siguientes aspectos:

- Riesgo de la salud de los empleados: es una prioridad para la Entidad el garantizar la salud de todos sus empleados por lo que, tras las declaraciones de pandemia y de estado de alarma en nuestro país, se implantaron procesos de teletrabajo en la medida que las diferentes funciones lo permitieron, tomando decisiones individualizadas para cada tipo de puesto de trabajo con el objetivo de intentar preservar la salud de nuestros empleados. Adicionalmente, en la asistencia a la oficina se ha realizado un Protocolo para cumplir con todas las medidas sanitarias recomendadas.

- Riesgo de liquidez: es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. También es previsible que se puedan producir problemas en el cumplimiento de plazos en determinados cobros previstos dadas las dificultades en las que se podrían encontrar algunos de nuestros clientes y deudores. En este sentido, la Entidad considera que no deben existir tensiones de liquidez ya que se cuenta con la tesorería suficiente, pero en caso de haberlas, podría acogerse a los nuevos créditos ICO disponibles o solicitar nuevos préstamos con garantía hipotecaria. En los primeros meses del ejercicio 2020 se ha renovado parte de la deuda, se ha acudido a la financiación ICO que puso a disposición de las empresas el Gobierno y se han concedido nuevos préstamos hipotecarios para la promoción de Juan Muñoz 40-48. Los problemas de cobro han aumentado, pero quitando algún caso aislado de clientes con establecimientos comerciales que han dejado de pagar y sobre los que se han emprendido medidas legales, la morosidad no ha resultado un problema sustancial.

- Riesgo operacional y de negocio: aunque a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, no es posible realizar una estimación de los impactos presentes y futuros derivados de esta crisis sobre la Sociedad, el impacto principal se ha centrado (además, lógicamente, de la paralización absoluta de la posibilidad de comercializar nuestros inmuebles, la paralización en determinados períodos de las obras de construcción y la captación de nuevos clientes para las unidades desocupadas) en la atención de los arrendatarios de los locales comerciales, que son los que se han visto obligados a cerrar y por tanto a paralizar sus fuentes de ingreso. De los 7 locales comerciales alquilados, 2 de ellos no están afectados al tratarse de supermercados y por tanto permanecer abiertos. Para el resto, se hicieron distintas propuestas consistentes fundamentalmente en condonar el 50% de las rentas mientras durase el estado de alarma. En otras ocasiones, se llegó a acuerdos de moratorias. Finalizado el estado de alarma y, a pesar de que la situación continúa con limitaciones de horarios y aforos impuestas a los comerciantes, se ha restablecido la facturación, aunque, como se ha comentado anteriormente, se han detectado mayores problemas de cobro.

Por último, en el caso de los arrendatarios de viviendas, a pesar de la nueva regulación del Gobierno en materia de contratos de arrendamiento de viviendas como consecuencia de la crisis generada por la pandemia, no se han visto cambios significativos más allá de ligeros aumentos en la morosidad y retrasos en los pagos. Se mantiene la facturación como norma general para este tipo de arrendamientos, aunque se trata cada caso de forma individualizada.

Por ello, a fecha de la redacción de estas notas a los estados financieros intermedios, aparte de un previsible aumento de la morosidad, que no podemos cuantificar definitivamente todavía, hasta el 30 de junio de 2020, el importe de las bonificaciones de renta que se han realizado en los meses de abril, mayo y junio asciende a 30.305 euros, lo que supone aproximadamente el 5% del total a facturar en estos meses. Con fecha 1 de julio de 2020 se han eliminado ya las bonificaciones.

Obviamente, la paralización de la actividad económica del país está retrasando los nuevos arrendamientos, y puede acelerar las rescisiones más o menos forzadas de contratos de arrendamiento de todo tipo, sobre todo locales comerciales, todo lo cual incidirá de forma negativa en la situación financiera de la sociedad. No obstante, teniendo en cuenta que más del 55% de los ingresos de 2019 correspondían a alquileres de viviendas y garajes y que una parte de los locales comerciales se encuentra alquilada a supermercados, que no han sido objeto de cierre por la pandemia, confiamos en que las posibles incidencias no supongan un problema para el normal desarrollo de nuestra actividad económica.

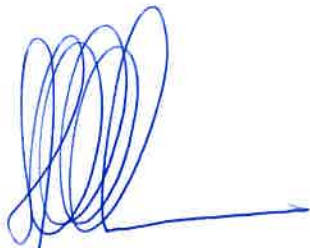
La Sociedad sigue cumpliendo con los pagos de todas las deudas financieras, con los pagos en las obras que tiene en curso, con los pagos de impuestos, etc.

En definitiva, en el escenario actual, los administradores de la Sociedad consideramos que si bien existe una fuerte incertidumbre sobre las consecuencias de este excepcional proceso en el que estamos inmersos, teniendo en cuenta los precedentes de China y otros países en los que se ha conseguido detener la epidemia y volver a la actividad en un periodo razonable, si se cumplen estas expectativas nuestra Sociedad, dadas las condiciones de las que parte y las medidas que hemos y podemos adoptar en un futuro, podrá tener un impacto más o menos significativo en su situación financiero/patrimonial pero en ningún caso se pondrá en riesgo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

La Sociedad seguirá evaluando durante el ejercicio 2020 el impacto de los hechos anteriormente mencionados y de aquellos que se puedan producir en un futuro sobre el patrimonio y la situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y sobre los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

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 26 de octubre de 2020, formulan los Estados Financieros Intermedios y las notas explicativas a los mismos estados financieros a 30 de junio de 2020, que comprenden 38 páginas numeradas de la 1 a la 38.



D. Álvaro Rubio Garzón
Presidente



D. Francisco Escudero López
Vicepresidente



Dª. Mar Nombela Martínez
Vocal



D. Sebastián Rivero Galán
Secretario no Consejero