

**Documento de ampliación reducido para el Mercado Alternativo
Bursátil, segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de
Inversión en el Mercado Inmobiliario (“MAB-SOCIMI”), sub-
segmento SOCIMI en desarrollo**



JULIO 2019

El presente Documento de Ampliación Reducido ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo II de la Circular MAB 4/2018, de 24 de julio sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante el “**Mercado**” o el “**MAB**”) y se ha preparado con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI, subsegmento SOCIMI en Desarrollo, de las acciones de nueva emisión objeto de las ampliaciones de capital.

Los inversores de empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en las Bolsas de Valores. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Reducido con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento de Ampliación Reducido (el “**Documento de Ampliación o DAR**”).

Armbex Asesores Registrados, S.L., con domicilio social en Madrid, calle Doce de Octubre número 5 y provista de N.I.F. número B-85548675, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 26097, Folio 120, Hoja M-470426, Asesor Registrado en el MAB, actuando en tal condición respecto a la sociedad AP67 SOCIMI, S.A., entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital al MAB, y a los efectos previstos en la Circular del MAB 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil.

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con AP67 SOCIMI, S.A. (en adelante **AP67 SOCIMI**”, la **“Sociedad”**, la **“Compañía”** o el **“Emisor”**) en la preparación del presente Documento de Ampliación Reducido exigido por la Circular MAB 4/2018, de 24 de julio de 2018 sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado

Segundo. Que ha revisado la información que la entidad emisora ha reunido y publicado.

Tercero. Que el Documento de Ampliación Reducido cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

Índice

1 INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN	5
1.1 Documento Informativo de Incorporación	5
1.2 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante	5
1.3 Identificación completa de la entidad emisora	6
2 ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN	8
2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión	8
2.2 Información pública disponible	15
2.3 Información financiera	15
2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación	15
2.5 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento	17
2.6 Declaración sobre el capital circulante	17
2.7 Factores de riesgo	18
3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL	23
3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión	23
3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital	24
3.3 Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración	29
3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos	30
3.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.....	30

4 OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS	31
5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	32
5.1 Información relativa al asesor registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor	32
5.2 Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor	33
5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación	33
ANEXO I	34
CUENTAS ANUALES E INFORME DE AUDITORÍA PARA EL EJERCICIO CERRADO A 31 DICIEMBRE DE 2018.....	34
ANEXO II	35
INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE AP67 SOCIMI Y CERTIFICACIÓN EMITIDA POR EL AUDITOR DE LA SOCIEDAD SOBRE EL AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS.....	35
ANEXO III	36
INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE AP67 SOCIMI SOBRE EL AUMENTO DE CAPITAL POR APORTACION NO DINERARIA	36

1 INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

1.1 Documento Informativo de Incorporación

AP67 SOCIMI, S.A. comenzó a cotizar en el MAB en fecha 8 de mayo de 2018. Con ocasión de la incorporación de sus acciones al MAB-SOCIMI, sub-segmento SOCIMI en Desarrollo, la Sociedad preparó el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (en adelante “DIIM”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular MAB 14/2016, sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), actualmente la Circular MAB 2/2018.

El mencionado DIIM puede consultarse en la página web de la Sociedad (<http://http://ap67socimi.com/>), así como en la página web del MAB (https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/AP67_SOCIMI_S_A_ES0105325007.aspx) donde además se puede encontrar la información financiera y los hechos relevantes publicados relativos a la Sociedad y a su negocio.

1.2 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

Don Álvaro Rubio Garzón, Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de la sociedad AP67 SOCIMI en virtud de las facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 20 de mayo de 2019, asume plena responsabilidad por el contenido del presente Documento de Ampliación Reducido (en adelante, “DAR”), cuyo formato se ajusta al Anexo II de la Circular del MAB 4/2018, de 24 de julio, sobre requisitos y procedimientos aplicables en los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

Don Álvaro Rubio Garzón, como responsable del presente Documento de Ampliación Reducido, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante.

1.3 Identificación completa de la entidad emisora

AP67 SOCIMI, S.A. es una sociedad mercantil anónima de duración indefinida y con domicilio social en Leganés (Madrid), calle Villaverde, número 2, Local, con N.I.F. número B-82953092.

Fue constituida bajo la denominación de AKYDEKO PLUS, S.L. por tiempo indefinido mediante escritura otorgada en Villaviciosa de Odón, ante el Notario don Luis Morales Rodríguez el día 25 de abril de 2001, con el número 1.740 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 16.491, folio 61, sección 8, hoja M-280.744, inscripción 1ª.

La Sociedad comunicó a la Agencia Tributaria, su acogimiento al Régimen Fiscal Especial de SOCIMI regulado en la Ley 11/2009, en virtud del acuerdo adoptado por la Junta General de accionistas de la Sociedad de fecha 15 de junio de 2016.

El objeto social de AP67 SOCIMI está indicado en el Artículo 2º de sus estatutos sociales cuyo texto se transcribe literalmente a continuación:

ARTÍCULO 2º.- OBJETO SOCIAL

La Sociedad tendrá por objeto:

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

Adicionalmente junto con la actividad económica derivada de su objeto principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada

periodo impositivo, o aquellas otras que puedan considerarse accesorias de acuerdo a la ley aplicable en cada momento.

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún 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.

2 ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión

Las ampliaciones de capital objeto de este DAR, tienen como finalidad ejecutar los acuerdos de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 20 de mayo de 2019, donde se aprobó, entre otros acuerdos, tres aumentos de capital:

1. Aumento de capital por compensación de créditos con accionistas por importe nominal de 696.675,00 €.

Se emitirían 696.675 nuevas acciones por su valor nominal de 1,00 € cada una, más una prima de emisión de 5,00 € por acción, por lo tanto, el valor real de suscripción de cada acción es de 6,00 €, lo que hace un total entre nominal y prima de CUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA MIL CINCUENTA EUROS (4.180.050,00 €).

2. Aumento de capital mediante aportaciones no dinerarias (por aportación de inmuebles) por importe nominal de 1.666.759,00 €.

Se emitirían 1.666.759 nuevas acciones por su valor nominal de 1,00 € cada una, más una prima de emisión de 5,00 €, por lo tanto, el valor real de suscripción de cada acción es de 6,00 €, lo que hace un total entre nominal y prima de 10.000.554 €.

3. Aumento de capital mediante aportaciones dinerarias por importe máximo de 91.231 €, mediante la emisión de 91.231 acciones ordinarias, de la misma clase y serie que las actualmente existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, con derecho de suscripción preferente y siendo su contravalor nuevas aportaciones dinerarias, de 1 € de valor nominal cada una, más una prima de emisión de 5,00 €, por lo tanto, el valor real de suscripción de cada acción es de 6,00 €, lo que hace un total entre nominal y prima de 547.386 €.

Previa renuncia al derecho de adquisición preferente que pudiera corresponderle por parte de los accionistas D. Álvaro Rubio Garzón, D. Francisco Escudero López, BENTOTA INVESTMENTS, S.A., D. Francisco Escudero del Fresno, D. Javier Escudero López, D^a. Elisabeth Torres Rincón, D^a. M^a José de la Fuente Rodríguez, D. Jose Luis Rubio Garzón, D. Pedro Escudero López, AYA GESTIÓN Y ARQUITECTURA, S.L. y AKYDEKO, S.L.P, las citadas 91.231 acciones serán suscritas por el resto de accionistas a razón de un 1 acción nueva por cada 2 acciones que ostenten en el momento en que se produzca esta ampliación de capital, redondeando por defecto a la unidad entera más cercana, con cargo a la aportación dineraria que corresponda.

Con fecha de 20 de mayo de 2019, el Consejo de Administración, haciendo uso de la autorización otorgada por la Junta General indicada en el párrafo anterior, tomó constancia de las ampliaciones de capital social acordadas en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de igual fecha.

Las presentes ampliaciones de capital no constituyen una oferta pública de suscripción de valores al ir dirigida a menos de 150 personas físicas o jurídicas de un Estado miembro, sin incluir los inversores cualificados.

1. AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS

De conformidad con el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración procedió a emitir un informe sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar, y AUREN AUDITORES SP, S.L.P. y CAUDISA MGC COMPAÑÍA DE AUDITORES, S.L.P., en calidad de co-audidores de la Sociedad, procedió a emitir la correspondiente certificación acreditativa de los datos de los mencionados créditos.

Estos créditos, en su mayor parte, figuraban en el pasivo a largo plazo de la Sociedad, en el balance de situación a 31 de diciembre de 2018. En marzo de 2019 se firmó, entre los prestamistas y el prestatario de los contratos de préstamo que se capitalizan, una adenda adelantando el vencimiento de los mismos, por lo que dicho adelantamiento del vencimiento los convierte en préstamos aptos para ser capitalizados.

Tanto el informe del Consejo de Administración como la certificación emitida por el auditor de la Sociedad en cumplimiento de la normativa que aplica a las capitalizaciones de deuda, han sido puestos a disposición de los accionistas, además de en el domicilio social, en la página web de la Sociedad y en la página web del MAB, junto con la convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Accionistas en la que se ha acordado la Ampliación de Capital, y que se adjuntan como **Anexo II** al presente DAR.

El desembolso de las mencionadas 696.675 acciones, tanto en su valor nominal como en el importe de la prima, se lleva a efecto por las personas que se referencian a continuación, mediante aportación de los créditos líquidos, vencidos y exigibles que las mismas ostentan frente a la Sociedad:

- D. Álvaro Rubio Garzón: Desembolso íntegro de 252.144 acciones nuevas, tanto en su valor nominal como en el importe de la prima, esto es un total de 1.512.864 €, mediante aportación de un crédito líquido, vencido y exigible que ostenta éste frente a la Sociedad, como consecuencia de un Contrato de Línea de Crédito suscrito en fecha 1 de enero del 2014 por un total de 1.512.856,12 €, como se desprende de la contabilidad de la Sociedad.
- D. Francisco Escudero López: Desembolso íntegro de 100.439 acciones nuevas, tanto en su valor nominal como en el importe de la prima, esto es un total de 602.634 €, mediante aportación de un crédito líquido, vencido y exigible que ostenta éste frente a la Sociedad, como consecuencia de un Contrato de Línea de Crédito suscrito en fecha 1 de enero del 2014 por un total de 602.637,84 €, como se desprende de la contabilidad de la Sociedad.

- BENTOTA INVESTMENTS, S.A.: Desembolso íntegro de 178.260 acciones nuevas de la siguiente forma:
 - a) 121.527 nuevas acciones, tanto en su valor nominal como en el importe de la prima, esto es un total de 729.162 €, mediante aportación de un crédito líquido, vencido y exigible que ostenta esta frente a la Sociedad, como consecuencia de un Contrato de Línea de Crédito suscrito en fecha 1 de marzo de 2018 por un total de 729.165 €, como se desprende de la contabilidad de la Sociedad.
 - b) 56.733 nuevas acciones, tanto en su valor nominal como en el importe de la prima, esto es un total de 340.398 €, mediante aportación de un crédito líquido, vencido y exigible que ostenta esta frente a la Sociedad, correspondiente al pago aplazado del precio de la compraventa de participaciones de la mercantil LISTEN 2011, S.L. recogida en la escritura otorgada ante el Notario de Leganés, D^a María Dolores Peña Peña, en fecha 14 de marzo de 2019, protocolo 950, por un total de 340.400 €, como se desprende en la contabilidad de la Sociedad.
- D. Francisco Escudero del Fresno: Desembolso íntegro de 12.500 acciones nuevas, tanto en su valor nominal como en el importe de la prima, esto es un total de 75.000 €, mediante aportación de un crédito líquido, vencido y exigible que ostenta éste frente a la Sociedad, como consecuencia de un Contrato de Préstamo suscrito en fecha 12 de julio de 2018 por un total de 75.000 €, como se desprende de la contabilidad de la Sociedad.
- D. Javier Escudero López: Desembolso íntegro de 5.000 acciones nuevas, tanto en su valor nominal como en el importe de la prima, esto es un total de 30.000 €, mediante aportación de un crédito líquido, vencido y exigible que ostenta éste frente a la Sociedad, como consecuencia de un Contrato de Préstamo suscrito en fecha 19 de julio de 2018 por un total de 30.000 €, como se desprende de la contabilidad de la Sociedad.
- D^a. Elisabeth Torres Rincón: Desembolso íntegro de 2.500 acciones nuevas, tanto en su valor nominal como en el importe de la prima, esto es un total de 15.000 €, mediante aportación de un crédito líquido, vencido y exigible que ostenta ésta frente a la Sociedad, como consecuencia de un Contrato de Préstamo suscrito en fecha 19 de julio de 2018 por un total de 15.000 €, como se desprende de la contabilidad de la Sociedad.
- D^a. M^a José de la Fuente Rodríguez: Desembolso íntegro de 108.332 acciones nuevas, de la siguiente forma:
 - a) 66.666 nuevas acciones, tanto en su valor nominal como en el importe de la prima, esto es un total de 399.996 €, mediante aportación de un crédito líquido, vencido y exigible que ostenta éste frente a la Sociedad, como consecuencia de un Contrato de Préstamo suscrito en fecha 19 de julio de 2018 por un total de 400.000 € como se desprende de la contabilidad de la Sociedad.

- b) 41.666 nuevas acciones, tanto en su valor nominal como en el importe de la prima, esto es un total de 249.996 €, mediante aportación de un crédito líquido, vencido y exigible que ostenta ésta frente a la Sociedad, como consecuencia de un Contrato de Préstamo suscrito en fecha 12 de febrero de 2019 por un total de 250.000 € como se desprende de la contabilidad de la Sociedad.
- D. José Luis Rubio Garzón: Desembolso íntegro de 12.500 acciones nuevas, tanto en su valor nominal como en el importe de la prima, esto es un total de 75.000 €, mediante aportación de un crédito líquido, vencido y exigible que ostenta éste frente a la Sociedad, como consecuencia de un Contrato de Préstamo suscrito en fecha 19 de julio de 2018 por un total de 75.000 €, como se desprende de la contabilidad de la Sociedad.
 - D. Pedro Escudero López: Desembolso íntegro de 25.000 acciones nuevas, tanto en su valor nominal como en el importe de la prima, esto es un total de 150.000 €, mediante aportación de un crédito líquido, vencido y exigible que ostenta éste frente a la Sociedad, como consecuencia de un Contrato de Préstamo suscrito en fecha 18 de diciembre de 2015 por un total de 150.000 €, como se desprende de la contabilidad de la Sociedad.

La cuantía total de los créditos ascienden a 4.180.050,00 €.

2. AUMENTO DE CAPITAL POR APORTACIONES NO DINERARIAS

El Consejo de Administración de AP67 SOCIMI emitió el informe relativo a la propuesta de aumento de capital social, mediante aportaciones no dinerarias, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 300 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Dicho informe se adjunta en el **Anexo III**.

En la Junta General Extraordinaria celebrada el 20 de mayo de 2019 se aprobó emitir 1.666.759 nuevas acciones por su valor nominal de 1,00 € cada una, más una prima de emisión de 5,00 € por acción, por lo tanto, el valor real de suscripción de cada acción es de 6,00 €, lo que hace un total entre nominal y prima de 10.000.554 €.

Detalle de las aportaciones no dinerarias:

1. Parcela de Resultado VP-7.1, PP4 de Leganés

Descripción y extensión: Urbana. Parcela ubicada dentro del Plan Parcial P.P.4 “Puerta de Fuenlabrada”, al sur de dicho ámbito, en el término municipal de Leganés, de la Comunidad Autónoma de Madrid, e integrado fundamentalmente por los polígonos catastrales 16 y 17/18.

La parcela se ubica concretamente en calle Tennis 2 de Leganés, con una superficie de 4.354,08 metros cuadrados.

Valoración: El 100% de la finca se valora en 7.451.000 €, dicho importe coincide con la valoración de la finca realizada por BNP PARIBAS RE SPAIN S.A.U., en su informe de fecha 23 de noviembre de 2018.

Destino: Construcción de 7.600 metros cuadrados de edificabilidad de vivienda residencial de protección pública limitada. Con un número máximo de 80 viviendas. Superficie edificable: 7.600 metros cuadrados del VPPL.

Aportación: Se aporta el 100% de la finca por los siguientes aportantes:

- (i) D. Álvaro Rubio Garzón aporta el pleno dominio del 28,328200 % de esta finca. Dicha aportación se valora en 2.110.734,182 €.
- (ii) D. Francisco Escudero López aporta el pleno dominio del 6,470100 % de esta finca. Dicha aportación se valora en 482.087,151 €.
- (iii) AKYDEKO, S.L.P. aporta el pleno dominio del 17,1865500 % de esta finca del que es titular. Dicha aportación se valora en 1.280.569,84 €.
- (iv) BENTOTA INVESTMENTS, S.A. aporta el pleno dominio del 17,1865500 % de esta finca del que es titular. Dicha aportación se valora en 1.280.569,84 €.
- (v) AYA GESTIÓN Y ARQUITECTURA, S.L. aporta el pleno dominio del 30,828600 % de esta finca. Dicha aportación se valora en 2.297.038,986 €.

Por dicha aportación se les asignan a los aportantes las siguientes acciones:

- (i) D. Álvaro Rubio Garzón, suscribirá 351.789 acciones, números 5.813.035 al 6.164.823, ambos inclusive, por su valor nominal de 1 € cada una de ellas, más una prima de emisión de 5,00 € por acción, esto es, por un valor real de suscripción de cada acción de 6,00 €, lo que hace un total nominal y prima de 2.110.734 €.
- (ii) D. Francisco Escudero López, suscribirá 80.347 acciones, números 6.164.824 al 6.245.170, ambos inclusive, por su valor nominal de 1 € cada una de ellas, más una prima de emisión de 5,00 € por acción, esto es, por un valor real de suscripción de cada acción de 6,00 €, lo que hace un total nominal y prima de 482.082 €.
- (iii) AKYDEKO, S.L.P., suscribirá 213.428 acciones, números 6.245.171 al 6.458.598, ambos inclusive, por su valor nominal de 1 € cada una de ellas, más una prima de emisión de 5,00 € por acción, esto es, por un valor real de suscripción de cada acción de 6,00 €, lo que hace un total nominal y prima de 1.280.568 €.
- (iv) BENTOTA INVESTMENTS, S.A., suscribirá 213.428 acciones, números 6.458.599 al 6.672.026, ambos inclusive, por su valor nominal de 1 € cada una de ellas, más una prima de emisión de 5,00 € por acción, esto es, por un valor real de suscripción de cada acción de 6,00 €, lo que hace un total nominal y prima de 1.280.568 €.

- (v) AYA GESTIÓN Y ARQUITECTURA, S.L. suscribirá 382.839 acciones, números 6.672.027 al 7.054.865, ambos inclusive, por su valor nominal de 1 € cada una de ellas, más una prima de emisión de 5,00 € por acción, esto es, por un valor real de suscripción de cada acción de 6,00 €, lo que hace un total nominal y prima de 2.297.034 €.

2. Parcela de resultado VL-2.1 PP4, Leganés

Descripción y extensión: Urbana. Parcela ubicada dentro del Plan Parcial 4 “Puerta de Fuenlabrada”, en el término municipal de Leganés, en la comunidad autónoma de Madrid.

El suelo se ubica en la parte Norte del ámbito, en un terreno de forma sensiblemente rectangular y llano, con una superficie de 2.016,00 metros cuadrados.

Valoración: El 100% de la finca se valora en 3.081.000 €, dicho importe coincide con la valoración de la finca realizada por BNP PARIBAS RE SPAIN S.A.U., en su informe de fecha 23 de Noviembre de 2018.

Destino: La construcción de 2.800 metros cuadrados de edificabilidad de vivienda residencial colectiva libre. Con un máximo de 28 viviendas. Superficie edificable residencial: 2.800 metros cuadrados de vivienda residencial.

Aportación: Se aporta el pleno dominio sobre el 73,6637 % de la finca por los siguientes aportantes:

- (i) AKYDEKO S.L.P, aporta el pleno dominio sobre el 36,83185 % del que es titular en esta finca. Dicha aportación se valora en 1.134.789,298 €.
- (ii) BENTOTA INVESTMENTS, S.A. aporta el pleno dominio sobre el 36,83185 % del que es titular en esta finca. Dicha aportación se valora en 1.134.789,298 €.

Por dicha aportación se les asignan a los aportantes las siguientes acciones:

- (i) AKYDEKO, S.L.P, suscribirá 189.131 acciones, números 7.054.866 al 7.243.996, ambos inclusive, por su valor nominal de 1 € cada una de ellas, más una prima de emisión de 5,00 € por acción, esto es, por un valor real de suscripción de cada acción de 6,00 €, lo que hace un total nominal y prima de 1.134.786 €.
- (ii) BENTOTA INVESTMENTS, S.A. suscribirá 189.131 acciones, números 7.243.997 al 7.433.127, ambos inclusive, por su valor nominal de 1 € cada una de ellas, más una prima de emisión de 5,00 € por acción, esto es, por un valor real de suscripción de cada acción de 6,00 €, lo que hace un total nominal y prima de 1.134.786 €.

3. Suelo industrial en calle Mercurio 7, Móstoles

Descripción y extensión: URBANA, parcela de terreno sito en 28009, Móstoles, sección 1ª, Fuenlabrada, plan parcial PP-10 “La Fuensanta”, de forma trapezoidal, con una superficie de 1.55 metros cuadrados, que desde su vértice más al norte.

Valoración: El 100% de la finca se valora en 280.000 €, dicho importe coincide con la valoración de la finca realizada por BNP PARIBAS RE SPAIN S.A.U., en su informe de fecha 5 de enero de 2019.

Aportación:

- (i) AYA GESTIÓN Y ARQUITECTURA, S.L. aporta el 100% de la finca por un valor de 280.000 €.

Por dicha aportación se les asignan a los aportantes las siguientes acciones:

- (i) En pago por dicha aportación AYA GESTIÓN Y ARQUITECTURA, S.L. suscribiría 46.666 acciones, números 7.433.128 al 7.479.793, ambos inclusive, por su valor nominal de 1 € cada una de ellas, más una prima de emisión de 5,00 € por acción, esto es, por un valor real de suscripción de cada acción de 6,00 €, lo que hace un total nominal y prima de 279.996 €.

3. AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE APORTACIONES DINERIAS

Aumento de capital mediante aportaciones dinerarias por importe máximo de 91.231 €, mediante la emisión de 91.231 acciones ordinarias, de la misma clase y serie que las actualmente existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, con derecho de suscripción preferente y siendo su contravalor nuevas aportaciones dinerarias, de 1 € de valor nominal cada una, más una prima de emisión de 5,00 €, por lo tanto, el valor real de suscripción de cada acción es de 6,00 €, lo que hace un total entre nominal y prima de 547.386 €.

Objetivo de las ampliaciones:

La Sociedad considera que los aumentos de capital aprobados en la Junta General Extraordinaria, del 20 de mayo de 2019, satisfacen el interés de la misma, en la medida en que le permiten mantener sostenibilidad económica y le otorgan mayores recursos para afrontar y desarrollar próximos proyectos e inversiones. Asimismo, permitirán consolidar y reforzar la estructura de su balance y mejorar los ratios financieros, permitiendo con ello reforzar la actividad y desarrollo de los negocios sociales.

La tercera ampliación de capital se realiza para aquellos accionistas que no participaron en el aumento de capital por compensación de créditos ni en el aumento de capital por aportaciones dinerarias, evitando así su dilución en el capital social.

2.2 Información pública disponible

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 6/2018, de 24 de julio, sobre la información a suministrar por Empresas de Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, toda la información financiera periódica y relevante, desde su incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, está disponible en la página web de la Sociedad (<http://http://ap67socimi.com/>), así como en la página web del MAB (https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/AP67_SOCIMI_S_A_ES0105325007.aspx).

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular 6/2018, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de los valores de AP67 SOCIMI, S.A.

2.3 Información financiera

En virtud de lo previsto en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”) sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, AP67 SOCIMI, S.A. publicó el 30 de abril de 2019 los estados financieros terminados el 31 de diciembre de 2018, junto con el correspondiente informe de auditoría emitido por los co-audidores AUREN AUDITORES SP, S.L.P. y CAUDISA MGC COMPAÑÍA DE AUDITORES, S.L.P., que se adjunta como **Anexo I** a este DAR.

Dichos estados financieros fueron formulados el pasado 29 de marzo de 2019 por el Consejo de Administración de la Sociedad, con arreglo a la legislación mercantil que es de aplicación, a las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones introducidas a este mediante Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016.

2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación

La última información financiera publicada por la Compañía se corresponde con los estados financieros a 31 de diciembre de 2018, adjuntados en el **Anexo I** y publicados el pasado 30 de abril de 2019 en un Hecho Relevante.

A fecha 30 de abril de 2019, última información disponible sin auditar ni sujeta a revisión limitada a fecha de presentación de este DAR, las tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde la publicación de los arriba mencionados estados financieros a 31 de diciembre de 2018, pueden verse en el siguiente cuadro:

Documento de Ampliación Reducido de
AP67 SOCIMI, S.A. JULIO 2019

PÉRDIDAS Y GANANCIAS AP67 SOCIMI	CCAA 31/12/2018 (A)	30/04/2019* (C)
Importe neto de la cifra de negocios	-	-
Ingresos por rentas	1.510.127,97 €	523.429,63 €
Otros ingresos de explotación	-	-
Ingresos por gastos recuperables	-	-
Gastos de personal	-75.142,95 €	-24.601,50 €
Otros gastos de explotación	-348.377,68 €	-107.706,91 €
Amortización del inmovilizado	-205.193,75 €	-68.522,96 €
Otros resultados	9.509,82 €	34.007,67 €
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	890.923,41 €	356.605,93 €
Ingresos financieros	40.085,68 €	-
Gastos financieros	-295.401,38 €	-95.809,87 €
Variación valor razonable de Inst. Financieros	-	-
RESULTADO FINANCIERO	-255.315,70 €	-95.809,87 €
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	635.607,71 €	260.796,06 €
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	635.607,71 €	260.796,06 €

**Datos no auditados ni sujetos a revisión limitada*

En líneas generales, la tendencia en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor a 30 de abril de 2019, es acorde con la evolución normal de su negocio.

A fecha de este Documento, se han tenido en consideración las cifras no auditadas al 30 de abril de 2019.

Las principales variaciones en los epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias al 30 de abril de 2019 respecto a las cifras auditadas de 31 de diciembre de 2018, son las siguientes:

- Importe neto de la cifra de negocios: Se produce un incremento debido principalmente a la parte proporcional de los alquileres de los locales y trasteros del edificio de Juan Muñoz 35, que se alquilaron a partir de marzo y junio de 2018 respectivamente.
- Otros gastos de explotación: Este epígrafe recoge una reducción debido principalmente a la disminución por facturación de servicios de asesoramiento externo.
- Otros resultados: La evolución en este epígrafe es como consecuencia directa de una venta de un bien de inversión sito en la calle Rey Pastor 7 de Leganés. Este bien se adquirió por un importe aprox. de 840.000 € (importe en el que se incluye los gastos generados por dicha compra: servicios de intermediación, fianzas, licencias, etc), y se vendió en el ejercicio 2019 por un importe de 875.000 €.

- Ingresos financieros: En este epígrafe no se recoge cantidad debido a que la liquidación de intereses por inversiones financieras, se realizará al final del ejercicio, dependiendo del saldo vivo a lo largo del periodo.

2.5 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

Información respecto al grado de cumplimiento

No aplica.

2.6 Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración de AP67 SOCIMI, en sesión de fecha 20 de mayo de 2019, declara que después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de presentación del Documento de Ampliación.

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tiene un fondo de maniobra negativo por importe de 1.632.569 €, como consecuencia, principalmente, de la contratación de dos líneas de crédito que tienen vencimiento a corto plazo. En este tipo de compañías inmobiliarias, tener fondo de maniobra negativo es una situación no inhabitual habida cuenta del elevado peso del activo fijo.

En cualquier caso, el 12 de abril de 2019 se llevó a cabo la venta de un activo por importe de 875.000 euros más IVA que hacen que el capital circulante, objeto de la declaración de este punto, sea positivo.

El montante de esta desinversión no es significativo sobre el total del activo de la Sociedad, por lo que no fue objeto de publicación al Mercado como Hecho Relevante.

Tal como se recoge en el presente DAR, la Sociedad está llevando a cabo una serie de ampliaciones de capital con objeto de conseguir financiación para su actividad normal y poder invertir también en nuevos activos inmobiliarios. La Sociedad considera que dispone de los medios suficientes para hacer frente a cualquier situación transitoria de posible déficit de cash flow.

La Sociedad empleará las aportaciones de los accionistas para financiar el desarrollo de las promociones en curso, así como potenciales futuras inversiones en bienes inmuebles, así como para financiar los gastos de explotación de la Sociedad, en línea con la política de inversión descrita en el punto 2.6.4 del DIIM.

2.7 Factores de riesgo

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el Documento Informativo de Incorporación al MAB (DIIM) publicado el día 4 de mayo de 2018. No obstante, estos riesgos no pueden ser tomados como una lista exhaustiva, sino que son los identificados por la Sociedad como más significativos. Por consiguiente, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Además de toda la información expuesta en este DAR y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros factores, los riesgos que se describieron en el DIIM, los cuales podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas, o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

A continuación se indican los factores de riesgo que actualmente se consideran más relevantes:

Riesgo derivado de contratación con proveedores y de la subcontratación de servicios, relativo a retrasos en el desarrollo de los proyectos de construcción de los inmuebles que se destinarán al arrendamiento, en cualquiera de sus fases, respecto a lo planificado y presupuestado.

La actividad de promoción inmobiliaria de la Sociedad, que comprende la compraventa de solares finalistas, y la construcción de inmuebles destinados a viviendas en alquiler, o la adquisición de inmuebles a demoler o rehabilitar para el mismo fin, tal como se describe en el punto 1.3 de este Documento Informativo, depende en el cumplimiento de sus plazos de ejecución de factores exógenos derivados del cumplimiento o no, en tiempo y forma, de los trabajos contratados o subcontratados con profesionales y empresas terceros.

Bajo determinadas circunstancias, los profesionales y/o empresas subcontratados podrían no cumplir con sus compromisos, retrasarse en las entregas o atravesar dificultades financieras que no les permitan ejecutar en tiempo y forma lo convenido, teniendo que hacer frente al pago de sanciones establecidas y, en su caso, pudiendo dar lugar a que la Sociedad tenga que destinar recursos adicionales para cumplir con sus compromisos, y por lo tanto modificar las rentabilidades inicialmente previstas y aprobadas. Además de lo anterior, estos retrasos que se pudieran dar por distintos motivos, podrían dar lugar a que posibles inquilinos que hubieran formalizado contratos de alquiler a una fecha cerrada, demandaran o reclamaran posibles daños y perjuicios o penalizaciones por dichos retrasos.

Todo ello podría provocar un impacto adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

Retrasos a la hora de conseguir las pertinentes autorizaciones y licencias

El modelo de negocio de la Sociedad es muy dependiente de la obtención de licencias o autorizaciones necesarias para el desarrollo de su actividad. Cualquier retraso o imprevisto en su obtención, o que sean denegadas, o concedidas sólo bajo términos más gravosos de los esperados, puede hacer que una determinada inversión no avance según el calendario estimado o, llegado el caso, que la Sociedad incurra en retrasos y/o costes significativos relacionados con la operación, pudiendo afectar negativamente a la rentabilidad esperada.

Además de lo anterior, de producirse estos retrasos que afectarían a la fecha prevista de puesta en alquiler del inmueble, podrían dar lugar a que posibles inquilinos que hubieran formalizado contratos de alquiler a una fecha cerrada, demandaran o reclamaran indemnizaciones a la Sociedad por posibles daños y perjuicios, o se aplicaran penalizaciones por dichos retrasos, pudiendo igualmente afectar negativamente a la rentabilidad esperada.

Todo ello podría provocar un impacto adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

Concentración del negocio en Leganés (Comunidad Autónoma de Madrid)

A fecha de presentación de ese DAR, el negocio de la Sociedad se desarrolla principalmente en la localidad de Leganés, en la Comunidad Autónoma de Madrid, con intención de expandir su actividad a otras localidades de esta Comunidad Autónoma, lo que hace que incurra en riesgo de concentración.

La Sociedad no tiene certeza de cómo se comportará a corto plazo y medio plazo el ciclo económico en España y, en concreto, en la demarcación geográfica en la que desarrolla su negocio, y si se producirá o no un cambio adverso.

La falta finalmente de consolidación o, incluso, un empeoramiento, de la situación económica, podría tener un impacto negativo en el consumo, en los niveles de desempleo, en la demanda de alquiler de viviendas y locales comerciales, en los ingresos por alquileres, en las ratios de ocupación de inmuebles y en el valor de los activos inmobiliarios y, como consecuencia, tener un impacto sustancial negativo en las actividades, la situación financiera y los resultados de explotación de la Sociedad.

Riesgo relativo a la gestión de la deuda y el tipo de interés asociado a ella

La Sociedad lleva a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión. Para financiar las adquisiciones de activos inmobiliarios, la Sociedad recurrirá a créditos bancarios y financiaciones hipotecarias, así como a posibles ampliaciones de capital. En caso de no tener acceso a financiación, o en caso de no conseguirla en términos convenientes, la posibilidad de crecimiento del Emisor podría quedar limitada, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

El nivel de endeudamiento que mantiene la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 asciende a 22.042.788,46 €, representando un porcentaje LTV de un 26,56% sobre el total del activo:

- con entidades de crédito: 15.564.631,57 €, y
- con sociedades vinculadas: 6.478.156,89 €

El nivel de endeudamiento que mantiene la Sociedad a 30 de abril de 2019 asciende a 23.035.344,39 €, representando un porcentaje LTV de un 27,80% sobre el total del activo:

- con entidades de crédito: 16.290.700,73 €, y
- con sociedades vinculadas: 6.744.643,66 €

La Sociedad posee deuda a tipo de interés variable:

- con entidades de crédito: 4.970.673,79 € a 31 de diciembre de 2018, y 4.861.537,71 € a 30 de abril de 2019 (Euribor a un año más un diferencial que oscila entre el 2,30% y el 3%):
- con sociedades vinculadas: 2.101.546,84 € a 31 de diciembre de 2018, y 2.065.638,17 € a 30 de abril de 2019 (tipo de interés variable a aplicar sobre el capital dispuesto, de Euribor a un año + un diferencial del 2%)

Los datos a 30 de abril de 2019 han sido proporcionados por la Sociedad, y no han sido objeto de revisión limitada ni auditoría por parte de los auditores.

Variaciones al alza en los tipos de interés podrían suponer un incremento de los costes financieros de la Sociedad.

Las diferencias entre las deudas con entidades de crédito entre el 31 de diciembre de 2018 y el 30 de abril de 2019, se deben fundamentalmente a la deuda con Banca Pueyo, que aumenta en 755.000 € debido a las disposiciones del préstamo hipotecario promotor para la construcción de la obra en Fuentehonda. Así mismo, la cuenta de crédito de 500.000 € de Banco Popular, está dispuesta en 293.000 € más respecto al 31 de diciembre de 2018. Además, los préstamos hipotecarios con el resto de entidades disminuyen en la proporción correspondiente al pago de las 4 cuotas abonadas de cada uno de ellos de enero de abril.

Las diferencias entre las deudas con sociedades vinculadas entre el 31 de diciembre de 2018 y el 30 de abril de 2019, se deben fundamentalmente a nuevos préstamos y nuevas devoluciones de Sociedades vinculadas a la Sociedad y a la liquidación de intereses realizada a 30 de marzo de 2019.

Variaciones al alza en los tipos de interés podrían suponer un incremento de los costes financieros de la Sociedad.

Adicionalmente, la Sociedad tiene un contrato de permuta financiera de tipo de interés (SWAP) con BBVA, S.A., con vencimiento el 31 de mayo de 2027, con motivo de la constitución de un préstamo

hipotecario por un importe nominal de 1.966.929,59 €. Con fecha 3 de diciembre de 2015 el préstamo hipotecario fue cancelado, pero el SWAP seguirá en vigor hasta el vencimiento del mismo, ya que la Sociedad considera como mejor opción mantenerlo activo, pues el coste que suponía en su momento y en la actualidad cancelarlo es bastante elevado. Teniendo una previsión de subida de tipos a futuro, la Sociedad considera que tendrá unos ingresos extraordinarios a 2 años vista que compensen los gastos generados.

Influencia de los accionistas mayoritarios

La Sociedad está controlada por dos accionistas mayoritarios, con un 73,94% entre ambos, cuyos intereses pueden ser distintos de los del resto de los accionistas de la Sociedad que ostenten una participación accionarial minoritaria, lo que podría influir significativamente en la adopción de acuerdos por la Junta General de accionistas de la Sociedad así como en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

Riesgo de pérdidas derivadas de procedimientos legales y regulatorios

A fecha de elaboración del DAR la Sociedad tiene un litigio en curso, consistente en una reclamación económico-administrativa ante el TEAR de Madrid, contra la liquidación y contra la sanción administrativa derivada de la aplicación por la Inspección de los Tributos de la Comunidad de Madrid del artículo 108 de la Ley del Mercado de Valores, ya derogado, como consecuencia de la adquisición por AP67 SOCIMI de un 70% de la mercantil Park Gestión Cuatro, S.L.

En concreto, con fecha 19 de octubre de 2016, se notificó acuerdo de liquidación de la Oficina Técnica de Inspección de Comunidad de Madrid en el que se liquidaba por el concepto del artículo 108 de la Ley del Mercado de Valores, hoy derogado, una deuda tributaria por ITP, modalidad Transmisiones Patrimoniales Onerosas, por un total de 480.096,45 €, integrado por una cuota tributaria de 386.341,63 € y unos intereses de demora de 93.754,82 €, todo ello consecuencia de la adquisición por la Sociedad, 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. Con fecha 13 de marzo de 2017 se le impone una sanción a la Sociedad que asciende a 289.756,22 €.

Los asesores legales de la Sociedad consideran que las probabilidades de éxito final en tribunales de la deuda tributaria son de un 50%, mientras que la probabilidad de que la sanción se haga efectiva es remota.

Cambio normativo que regula la actividad desarrollada por la Sociedad

La actividad de AP67 SOCIMI se encuentra sometida a numerosas disposiciones normativas de orden legal, técnico, medioambiental y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos, administrativos y de protección al consumidor, entre otros, tanto europeos como nacionales, e incluso locales. Un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias, o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, que incluso podría tener carácter retroactivo, o un cambio en la forma en que se interpretan o hacen cumplir por parte de las autoridades administrativas competentes o

por los tribunales europeos o nacionales, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes de inversión y/o sus proyecciones y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Las administraciones locales, autonómicas, nacionales, pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o las sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Así mismo, la Sociedad tiene su propio marco regulatorio como SOCIMI, cuya modificación podría afectar negativamente a sus condiciones financieras.

Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios ya adquiridos por motivos exógenos a la Sociedad

El valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como, por ejemplo,

- (i) Existencia de vicios ocultos no conocidos en el momento de la adquisición del activo.

Antes de suscribir un acuerdo por el cual la Sociedad, directa o indirectamente, adquiere una propiedad, ésta realiza un análisis jurídico o due diligence de la misma. Gran parte de dicho proceso de due diligence (incluyendo el análisis legal y técnico y la valoración de la propiedad) se realiza por terceros. Las propiedades adquiridas por la Sociedad pueden presentar vicios ocultos no conocidos en el momento de su adquisición;

- (ii) Surgimiento de limitaciones impuestas por ley en materia de obtención de licencias o permisos que permitan destinar la propiedad para el uso previsto inicialmente,
- (iii) Surgimiento de contingencias medioambientales,
- (iv) Variación de las rentabilidades esperadas de los activos,
- (v) Factores macroeconómicos.

En consecuencia, aunque el Emisor realice por sí mismo, o por terceros, auditorías, valoraciones, estudios de mercado y previsiones macroeconómicas, así como verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no puede asegurar que una vez adquiridos los activos inmobiliarios no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, así como el surgimiento de limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que la valoración de sus activos pudiera verse reducida, y podría ocasionar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera del Emisor.

3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión

La cifra de capital social de la Sociedad previa a las ampliaciones de capital objeto de este Documento ascendía a 5.116.359 €, representado por 5.116.359 acciones de 1 € de valor nominal cada una.

Tal y como se ha indicado en el apartado 2.1 de este DAR los accionistas de AP67 SOCIMI han aprobado en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el pasado 20 de mayo de 2019 la ejecución de tres ampliaciones de capital que se explican en el punto 2.1 del presente Documento.

- Aumento de Capital por compensación de créditos con accionistas por importe nominal máximo de 696.675,00 €.

El aumento de capital por compensación de créditos fue de 696.675 € de nominal y 3.483.375 € de prima, lo que hace un total de 4.180.050 €. Se emitieron 696.675 acciones de 1 € de valor nominal cada una y 5 € de prima por cada una de ellas.

- Aumento de capital mediante aportaciones no dinerarias (por aportaciones de inmuebles) por importe máximo de 1.666.759,00 €.

El aumento de capital mediante aportaciones no dinerarias fue de 1.666.759 € de nominal y 8.333.795 € de prima, lo que hace un total de 10.000,554 €. Se emitieron 1.666.759 acciones de 1 € de valor nominal y 5 € de prima por cada una de ellas.

Las ampliaciones descritas en los dos puntos anteriores (compensación de créditos y aumento de capital por aportaciones no dinerarias), están elevadas a público el ante el notario M^a Dolores Peña Peña, con numero de protocolo 1816 e inscrita en el registro mercantil de Madrid con fecha 30 de mayo de 2019 en el Tomo 16491, Folio 217, Inscripción 11, Hoja M- 280744.

- Aumento de capital mediante aportaciones dinerarias por importe máximo de 91.231 €, mediante la emisión de 91.231 acciones de 1 € de valor nominal cada una, más una prima de emisión de 5,00 €, por lo tanto, el valor real de suscripción de cada acción es de 6,00 €, ordinarias, de la misma clase y serie que las actualmente existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, con derecho de suscripción preferente y siendo su contravalor nuevas aportaciones dinerarias.

Las nuevas acciones se emitirán con un precio de emisión por acción de 6,00 € de los que 1,00 € corresponden a valor nominal y 5,00 € a prima de emisión.

El importe efectivo de la ampliación de capital, en caso de que sea suscrita íntegramente, ascenderá a la cantidad de 547.386 €, de los cuales, 91.231 € corresponde a la cifra del capital social (nominal) y 456.155 € a prima de emisión, si bien se contempla la posibilidad de suscripción incompleta con lo que el capital quedará efectivamente ampliado solo en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión que se describe posteriormente.

Capital resultante de las operaciones:

Una vez ejecutadas las mencionadas ampliaciones de capital, aprobadas en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el pasado 20 de mayo de 2019, el capital social de AP67 SOCIMI estará dividido en un máximo de 7.571.024 acciones de 1 € de valor nominal cada una de ellas, alcanzando una cifra de capital social máxima de 7.571.024 €.

En el caso de que la ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias se ha contemplado la posibilidad de suscripción incompleta, con lo que el capital quedará efectivamente ampliado solo en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión que se describe posteriormente.

Incorporación a negociación:

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones al MAB procedentes de las ampliaciones de capital por compensación de créditos y no dineraria, y en el menor plazo posible desde la publicación del presente Documento de Ampliación Reducido.

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones de la ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias una vez finalizados el plazo de ejercicio de suscripción preferente, desembolsado el efectivo correspondiente, escriturado e inscrito en el Registro Mercantil el resultado de dicha ampliación, y realizada la inscripción de las acciones nuevas como anotaciones en cuenta en Iberclear.

3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital

Tal y como se ha indicado en el apartado 2.1 de este DAR los accionistas de AP67 SOCIMI han aprobado en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el pasado 20 de mayo de 2019, entre otros acuerdos, la ejecución de tres ampliaciones.

En las ampliaciones de capital por compensación de créditos y no dineraria no existen derechos de suscripción preferente y han sido íntegramente suscritas en el momento de la adopción del acuerdo de las mismas por la Junta.

En la ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias, de un máximo de 91.231 €, mediante la emisión de 91.231 acciones de 1 € de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 5,00 € por acción ordinarias, de la misma clase y serie que las actualmente existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, sí existen derechos de suscripción preferente.

AUMENTO DE CAPITAL POR APORTACIONES DINERARIAS

El periodo de suscripción de las nuevas acciones está estructurado en un periodo de Suscripción Preferente, según se detalla a continuación:

Periodo de Suscripción Preferente

a) Derechos de suscripción preferente

Los derechos de suscripción preferente respecto de las Nuevas Acciones se asignarán a los accionistas de la Sociedad (excluida la autocartera) que aparezcan legitimados como tales en los registros contables de Iberclear el segundo (2) día hábil siguiente a la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el Boletín Oficial Del Registro Mercantil (BORME) (los "Accionistas Legitimados"), que incluirá a todos aquellos accionistas que hayan adquirido acciones, hasta las 23:59 horas de Madrid el mismo día hábil en el que se efectúe la mencionada publicación del anuncio.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, los Accionistas Legitimados, podrán ejercitar dentro del Periodo de Suscripción Preferente, el derecho a suscribir un número de Nuevas Acciones en proporción al valor nominal de las acciones de que sean titulares con respecto al valor nominal de la totalidad de las acciones emitidas en dicha fecha.

Es de aplicación a las acciones mantenidas en autocartera por la Sociedad, lo dispuesto en el artículo 148 de la Ley de Sociedades de Capital, de tal forma que los derechos de suscripción preferente inherentes a las acciones mantenidas en autocartera se atribuirán proporcionalmente al resto de las acciones en que se divide el capital de la Sociedad. Se hace constar que, a la fecha de celebración de la Junta General Extraordinaria, la Sociedad era propietaria de 38.000 acciones propias (autocartera directa).

Dado el número de acciones (excluida la autocartera) a la fecha de celebración de la Junta General Extraordinaria, para facilitar el derecho suscripción preferente, los siguientes accionistas renunciaron a su derecho de suscripción preferente, que pudiera corresponderle: D. Álvaro Rubio Garzón, D. Francisco Escudero López, BENTOTA INVESTMENTS, S.A., D. Francisco Escudero del Fresno, D. Javier Escudero López, D^a. Elisabeth Torres Rincón, D^a. M^a José de la

Fuente Rodríguez, D. Jose Luis Rubio Garzón, D. Pedro Escudero López, AYA GESTIÓN Y ARQUITECTURA, S.L. y AKYDEKO, S.L.P., por un montante total de 7.259.332 acciones.

En consecuencia, dada la autocartera y las renunciaciones anteriormente mencionadas, las acciones que tendrán derecho a suscripción preferente, serán 182.461 acciones.

Con objeto de no suspender la actividad del proveedor de liquidez entre la fecha correspondiente a la de adopción del acuerdo por el Consejo de Administración y la fecha en que se inscriban los derechos de suscripción preferente a favor de los titulares en sus respectivas cuentas, AP 67 SOCIMI, S.A. se compromete a renunciar adicionalmente al ejercicio de los derechos de suscripción al menos en la cuantía suficiente para que la ecuación de canje permanezca en la proporción establecida.

A cada acción existente de la Sociedad le corresponderá un (1) derecho de suscripción preferente, por lo tanto serán necesarios dos (2) derechos de suscripción preferente para suscribir una (1) acción de nueva emisión.

En cualquier caso, cada nueva acción suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente deberá ser desembolsada al precio de suscripción, es decir 6,00 €.

b) Plazo para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente

El período de suscripción preferente para los Accionistas Legitimados y los Inversores, se iniciará el primer día hábil siguiente a la fecha de publicación del anuncio de la ampliación de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME), y finalizará transcurrido un mes desde esa fecha (el "Período de Suscripción Preferente") de conformidad con lo previsto en el artículo 305 LSC.

c) Transmisibilidad de los derechos

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que deriven, de conformidad con el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

En consecuencia, tendrán derecho de suscripción preferente los Accionistas Legitimados de la Sociedad (excluida la autocartera) que no hubieran transmitido sus derechos de suscripción preferente y los terceros inversores que adquieran tales derechos en el mercado en una proporción suficiente para suscribir nuevas acciones (en adelante, "Inversores").

d) Mercado de derechos de suscripción preferente

En virtud del acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad y del Consejo de Administración celebrados el 20 de mayo de 2019, la Sociedad solicitará la incorporación de los derechos de suscripción preferente al Mercado Alternativo Bursátil. Asimismo, solicitará que los mismos sean negociables en el segmento de SOCIMIS del MAB por

un plazo de cinco (5) días hábiles a partir del tercer (3^{er}) día hábil siguiente a aquel que se efectúe la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME, ambos inclusive.

Todo ello queda supeditado a la adopción del oportuno acuerdo de incorporación de los derechos de suscripción preferente por parte del Consejo de Administración del Mercado y la publicación de la correspondiente Instrucción operativa.

e) Procedimiento para el ejercicio del derecho de suscripción preferente

Para ejercer los derechos de suscripción preferente durante el Periodo de Suscripción Preferente, los Accionistas Legitimados y los Inversores deberán dirigirse a la Entidad Participante de Iberclear en cuyo registro contable tengan inscritos sus acciones o los derechos de suscripción preferente, indicando su voluntad de ejercer su derecho de suscripción preferente, comunicando el número de acciones que desean suscribir y sus números de cuenta corriente.

Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio de derechos de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional y conllevarán la suscripción de Nuevas Acciones a las que se refieren.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente. El desembolso íntegro del Periodo de Suscripción de cada nueva acción suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se realizará de acuerdo con lo previsto en el apartado siguiente.

Finalizado el Periodo de Suscripción Preferente, la Entidad Agente comunicará a la Sociedad el número de Nuevas Acciones suscritas en el ejercicio del derecho de suscripción preferente.

Desembolso

El desembolso íntegro del precio de cada Nueva Acción suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se deberá realizar por los suscriptores en el momento de la suscripción, y a través de las Entidades Participantes por medio del cual se haya cursado las ordenes de suscripción.

Según el calendario previsto, las Entidades Participantes abonarán los importes correspondientes al desembolso de las Nueva Acciones suscritas al Banco Agente a través de los medios que Iberclear pone a su disposición no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del quinto (5º) día hábil bursátil siguiente posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, y a través de las Entidades Participantes por medio del cual se haya cursado las ordenes de suscripción.

Entrega de las acciones

Una vez desembolsada íntegramente la Ampliación de Capital y expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos en la cuenta bancaria abierta a nombre de la Sociedad en la Entidad Agente, se declarará cerrada y suscrita la ampliación de capital y se procederá a otorgar la

correspondiente escritura de ampliación de capital ante Notario para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Madrid. Efectuada dicha inscripción se depositará una copia de la escritura inscrita en Iberclear y en el MAB.

La Sociedad comunicará al Mercado, a través del correspondiente Hecho Relevante, el resultado de la suscripción correspondiente al periodo de Suscripción Preferente. Adicionalmente, comunicará el hecho de haber otorgado la escritura pública correspondiente, mediante la publicación de Hecho Relevante, lo antes posible tras la finalización del periodo referido.

En cuanto a las acciones nuevas objeto de la ampliación de capital, serán acciones ordinarias nominativas, no existiendo otra clase o serie de acciones en la Sociedad. Las nuevas acciones gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de la Sociedad a partir de la fecha en la que la ampliación de capital se declare suscrita y desembolsada.

Previsión de suscripción incompleta

De conformidad con lo previsto en el artículo 311 de la LSC, si el aumento de capital acordado no resultase íntegramente desembolsado en el plazo fijado al efecto en el punto c) Plazo para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente anterior, el capital social quedará aumentado únicamente en la cuantía efectivamente desembolsada.

Incorporación a negociación

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones en el Mercado Alternativo Bursátil – Segmento SOCIMI (MAB-SOCIMI).

La presente ampliación de capital no constituye una oferta pública de suscripción de valores de conformidad con el artículo 35 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (el "TRLMV") y con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos.

Comunicaciones a la Entidad Agente

La Entidad Agente es Renta 4 Banco, S.A. Las entidades participantes en Iberclear comunicarán a la Entidad Agente durante el Periodo de Suscripción Preferente el número total de nuevas acciones suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente.

3.3 Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración

1. AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS Y AUMENTO DE CAPITAL POR APORTACIONES NO DINERARIAS

Los principales accionistas, al ser titulares de algunos de los créditos que han sido compensados en la presente ampliación de capital, han suscrito la ampliación, y lo mismo sucede respecto a los consejeros D. Álvaro Rubio Garzón y D. Francisco Escudero López.

En este sentido, la información relativa a la suscripción por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración fue objeto de un hecho relevante publicado con fecha de 3 de junio de 2019.

El accionariado de AP67 tras las ampliaciones de capital por compensación de créditos y no dinerarias será el siguiente:

Socio	Nº Acciones	Capital social (€)	%
Don Álvaro Rubio Garzón	2.976.882	2.976.882,00 €	39,80%
Don Francisco Escudero López	2.553.735	2.553.735,00 €	34,14%
BENTOTA INVESTMENTS,S.A.	730.819	730.819,00 €	9,77%
AYA GESTIÓN Y ARQUITECTURA, S.L	429.505	429.505,00 €	5,74%
AKIDEKO, S.L.P.	402.559	402.559,00 €	5,38%
34 accionistas minoritarios	386.293	386.293,00 €	5,16%
TOTAL	7.479.793	7.479.793,00 €	100,00%

2. AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE APORTACIONES DINERARIAS

A fecha del presente Documento de Ampliación, el Consejo de Administración de AP67 SOCIMI, tiene conocimiento de la intención de acudir a la ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por parte de:

- Doña Mar Nombela Martínez, Consejero de AP67 SOCIMI

En caso de que durante el transcurso de la ampliación de capital se materializase la intención de acudir a la presente ampliación por parte del Consejero mencionado, la Sociedad informará de la misma a través del correspondiente Hecho Relevante.

Tal y como aparece en los acuerdos de la Junta General Extraordinaria de Accionista del 20 de mayo de 2019, D. Álvaro Rubio Garzón (Presidente y Consejero de la Sociedad), D. Francisco Escudero López (Vicepresidente y Consejero de la Sociedad), BENTOTA INVESTMENTS, S.A., (accionista de la Sociedad con un Capital social superior al 5%), AYA GESTIÓN Y ARQUITECTURA, S.L. (accionista de la Sociedad con un Capital social superior al 5%), y AKIDEKO, S.L.P. accionista con un Capital social

de la Sociedad superior al 5%) renunciaron a su derecho de suscripción preferente, que pudiera corresponderle.

3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos

El régimen legal aplicable a las nuevas acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en el RDL 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en el RDL 4/2015 de 23 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley 21/2017 de 29 de diciembre de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del Mercado de valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones de nueva emisión procedentes de las ampliaciones de capital son nominativas, están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas. Las acciones están denominadas en euros.

Todas las acciones que se emiten con ocasión de las ampliaciones de capital objeto de este DAR serán ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación a partir de la fecha en que la ampliación de capital se declare suscrita y desembolsada. En particular, los titulares de las nuevas acciones tendrán derecho a percibir las cantidades a cuenta de dividendos y pagos complementarios de dividendos que, en su caso, se satisfagan a partir de la fecha en que los aumentos de capital se declaren suscritos y desembolsados.

3.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI

Las acciones que se emitan en virtud de estas ampliaciones de capital podrán ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo.

4 OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS

No aplica.

5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1 Información relativa al asesor registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 14/2016, actualizada por la Circular 2/2018, de 24 de julio, que obliga a la contratación de un Asesor Registrado para el proceso de incorporación a negociación en el MAB, segmento de SOCIMI, y al mantenimiento del mismo mientras la Sociedad cotice en dicho Mercado, la Sociedad designó, el 5 de febrero de 2018, a ARMABEX Asesores Registrados, S.L. como Asesor Registrado (en adelante, "**ARMABEX**").

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, ARMABEX asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular del MAB 16/2016.

La Sociedad y ARMABEX declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado descrito en este apartado 5.1.

ARMABEX fue autorizado por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 2 de diciembre de 2008, según establece la Circular del MAB 16/2016, y está debidamente inscrito en el Registro de Asesores Registrados del MAB.

ARMABEX se constituyó en Madrid el día 3 de octubre de 2008 por tiempo indefinido y está inscrito en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 26097, folio 120, sección 8 y hoja M470426 e inscripción 1. Su domicilio social está en Madrid, calle Doce de Octubre número 5 y tiene N.I.F. número B-85548675. Su objeto social incluye la prestación directa o indirecta de todo tipo de servicios relacionados con el asesoramiento financiero a personas y empresas en todo lo relativo a su patrimonio financiero, empresarial e inmobiliario.

ARMABEX tiene experiencia dilatada en todo lo referente al desarrollo de operaciones corporativas en empresas. El equipo de profesionales de ARMABEX que ha prestado el servicio de Asesor Registrado está formado por un equipo multidisciplinar de profesionales que aseguran la calidad y rigor en la prestación del servicio.

ARMABEX actúa en todo momento en el desarrollo de sus funciones como Asesor Registrado, siguiendo las pautas establecidas en su código interno de conducta.

5.2 Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor

De conformidad con el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración en su reunión de 14 de noviembre de 2018, aprobó el preceptivo informe sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar y AUREN AUDITORES SP, S.L.P, y CAUDISA MGC COMPAÑÍA DE AUDITORES, S.L.P. en calidad de co-auditores de la Sociedad, procedió a emitir la correspondiente certificación acreditativa sobre los datos de los mencionados créditos, que se adjuntan en el **Anexo II** de este DAR.

5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación

El despacho Rivero & Gustafson Abogados, S.L.P, sociedad inscrita en el correspondiente registro de Madrid en el tomo 28303, folio 84, hoja M-509765, con N.I.F. B-81934739, y cuyo domicilio social se encuentra en Madrid, Avenida de Burgos nº17-3ª planta, ha prestado asesoramiento legal en el marco del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB, emitiendo un informe de due diligence legal sobre aspectos societarios.

Los co-auditores de cuentas son la sociedad AUREN AUDITORES SP, S.L.P. cuyo domicilio social se encuentra en Madrid, Avenida General Perón, 38 y con N.I.F B-87352357 y la sociedad CAUDISA MGC COMPAÑÍA DE AUDITORES, S.L.P. cuyo domicilio social se encuentra en Madrid, Calle de Velázquez y con N.I.F B-78693272.

Como entidad agente y entidad encargada de la llevanza del libro registro de accionistas de la Sociedad ha prestado y presta sus servicios la sociedad Renta 4 Banco, S.A., entidad constituida con arreglo a la legislación española, con domicilio social en Madrid, calle Paseo de la Habana 74, y con N.I.F. A-82473018.

ANEXO I

CUENTAS ANUALES E INFORME DE AUDITORÍA PARA EL EJERCICIO CERRADO A 31 DICIEMBRE DE 2018

AP67 SOCIMI, S.A.

**Informe de auditoría,
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2018
e Informe de Gestión del ejercicio 2018**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de AP67 SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

Descripción AP67 SOCIMI, S.A. es propietaria de diversos inmuebles en la ciudad de Leganés con diferentes usos (viviendas, comercios, oficinas, terrenos para promoción inmobiliaria) mantenidos para explotarlos en régimen de alquiler. Consideramos que la valoración de los mismos y su correcto registro en los estados financieros en función de su destino dentro del ciclo de explotación de la empresa, es uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría debido a la importancia de estos activos en el balance así como de la necesidad de efectuar estimaciones para su adecuada clasificación y valoración de los resultados de las operaciones realizadas con los mismos.

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

- Hemos obtenido una relación de los activos propiedad de la Sociedad, evaluando la corrección de los saldos de apertura y analizando las principales transacciones de compra que han tenido lugar en el ejercicio con objeto de comprobar su correcto registro contable en cuanto a su valoración y clasificación, en función del destino previsto para dicho activo. Para ello, hemos examinado la documentación soporte de las adquisiciones tales como contratos y escrituras de compraventa o cualquier otro documento relevante relativo a los costes activados como inversiones inmobiliarias.
- En relación con las amortizaciones, hemos comprobado que la vida útil considerada para cada inmueble se adecúa a su naturaleza y hemos realizado pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto registrado por amortización anual y sobre el acumulado.
- Respecto a las potenciales pérdidas por deterioro, hemos obtenido la valoración actualizada de las inversiones inmobiliarias realizada por expertos independientes. Al respecto, hemos comprobado la competencia profesional, capacidad e independencia de dichos expertos y hemos evaluado que las valoraciones se hayan realizado siguiendo una metodología adecuada y unas hipótesis razonables.
- Adicionalmente hemos evaluado si es adecuada y suficiente la información revelada en la memoria adjunta sobre las inversiones inmobiliarias de acuerdo con el marco de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para

continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

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

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

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

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



Julio López Vázquez
Inscrito en el ROAC Nº 18683

CAUDISA MGC
COMPAÑÍA DE AUDITORES, S.L.P.
Inscrita en el ROAC Nº S0285



Gloria Oreja de Las Heras
Inscrita en el ROAC Nº 11.599

23 de Abril de 2019



AUREN AUDITORES SP,
S.L.P.

2019 Núm. 01/19/07339

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

REA
auditores

Miembro ejerciente

CAUDISA-MGC
COMPAÑÍA DE
AUDITORES, SLP

Año: 2019
Número: 14.762/19

Importe: 30 euros

economistas
Cuenta Abierta

AP67 SOCIMI, S.A.
A-82953092

Villaverde, 2
28912 – LEGANÉS – MADRID

AP67 SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales del Ejercicio Anual terminado
el 31 de diciembre de 2018**

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en Euros)

Activo	Notas de la Memoria	2018	2017
A) ACTIVO NO CORRIENTE		27.860.772,21	20.732.540,65
II. Inmovilizado material	5	339.012,64	317.903,54
1. Terrenos y construcciones		142.481,20	95.304,38
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		196.531,44	222.599,16
III. Inversiones inmobiliarias	6	25.499.938,03	18.507.792,11
1. Terrenos		16.122.706,84	11.123.043,46
2. Construcciones		6.597.317,57	6.412.151,24
3. Inversiones en curso y anticipos		2.779.913,62	972.597,41
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		1.880.795,54	1.866.300,00
1. Instrumentos de patrimonio	8.1	792.800,00	792.800,00
2. Créditos a empresas	8.1 y 12	1.087.995,54	1.073.500,00
V. Inversiones financieras a largo plazo	8.1	141.026,00	40.545,00
5. Otros activos financieros		141.026,00	40.545,00
B) ACTIVO CORRIENTE		1.150.479,59	1.288.586,65
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		578.092,22	148.679,42
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8.1	44.461,19	21.458,33
<i>b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo</i>	8.1	44.461,19	21.458,33
2. Clientes empresas del grupo y asociadas	8.1 y 12	9.764,74	
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	9	523.866,29	127.221,09
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		368.582,77	458.897,65
2. Créditos a empresas	8.1 y 12	368.582,77	458.897,65
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.1	203.804,60	681.009,58
1. Tesorería		203.804,60	681.009,58
TOTAL ACTIVO (A+B)		29.011.251,80	22.021.127,30

Las Notas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2018.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en Euros)

Patrimonio neto y pasivo	Notas de la Memoria	2018	2017
A) PATRIMONIO NETO		6.332.181,02	5.960.390,70
A-1) Fondos propios		6.332.181,02	5.960.390,70
I. Capital	8.4	5.116.359,00	5.116.359,00
1. Capital escriturado		5.116.359,00	5.116.359,00
II. Prima de emisión		651.641,00	651.641,00
III. Reservas	8.4	1.105.080,78	1.078.076,44
1. Legal y estatutarias		30.614,73	601,20
2. Otras reservas		1.074.466,05	1.077.475,24
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	8.4	-20.700,00	0,00
V. Resultados de ejercicios anteriores	3	-1.155.807,47	-1.185.821,00
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		-1.155.807,47	-1.185.821,00
VII. Resultado del ejercicio		635.607,71	300.135,26
B) PASIVO NO CORRIENTE	8.2	19.896.022,13	14.825.762,36
II. Deudas a largo plazo		13.526.181,91	11.787.414,89
2. Deudas con entidades de crédito		13.291.351,91	11.584.077,34
5. Otros pasivos financieros		234.830,00	203.337,55
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8.2 y 12	6.369.840,22	3.038.347,47
C) PASIVO CORRIENTE		2.783.048,65	1.234.974,24
III. Deudas a corto plazo	8.2	2.391.874,25	834.759,47
2. Deudas con entidades de crédito		2.273.279,66	730.251,51
5. Otros pasivos financieros		118.594,59	104.507,96
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8.2 y 12	108.316,67	105.231,28
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		282.857,73	294.983,49
3. Acreedores varios	8.2	269.161,92	273.037,67
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	9	13.695,81	21.945,82
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		29.011.251,80	22.021.127,30

Las Notas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2018.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**
(Expresado en Euros)

(Debe) / Haber	Notas de la Memoria	2018	2017
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	10	1.510.127,97	993.070,50
b) Prestaciones de servicios		1.510.127,97	993.070,50
4. Aprovisionamientos		-4.601,66	-2.032,11
a) Consumo de mercaderías		-2.179,02	-1.434,61
c) Trabajos realizados por otras empresas		-2.422,64	-597,50
6. Gastos de personal		-75.142,95	-38.569,50
a) Sueldos, salarios y asimilados		-57.141,62	-29.520,33
b) Cargas sociales	10	-18.001,33	-9.049,17
7. Otros gastos de explotación	10	-343.776,02	-291.236,87
a) Servicios exteriores		-274.091,82	-162.199,98
b) Tributos		-67.335,91	-128.305,98
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-2.348,29	-730,91
8. Amortización del inmovilizado	5 y 6	-205.193,75	-137.816,21
13. Otros resultados		9.509,82	1.695,00
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		890.923,41	525.110,81
14. Ingresos financieros		40.085,68	30.895,64
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		40.085,68	30.895,64
b1) De empresas del grupo y asociadas	12	39.730,32	0,00
b2) De terceros		355,36	30.895,64
15. Gastos financieros		-295.515,28	-255.871,19
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	10 y 12	-75.472,22	-67.819,29
b) Por deudas con terceros	10	-220.043,06	-188.051,90
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		113,90	0,00
a) Deterioros y pérdidas		113,90	0,00
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)		-255.315,70	-224.975,55
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		635.607,71	300.135,26
20. Impuestos sobre beneficios			
A.4) RESULTADO DEL EJ. PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3 + 20)		635.607,71	300.135,26
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
21. Rdo. del ej. procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos			
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)	3	635.607,71	300.135,26

Las Notas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2018.

**ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

(Expresado en Euros)

	Notas de la Memoria	2018	2017
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	635.607,71	300.135,26
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I + II + III + IV + V + VI + VII)		0,00	0,00
C) Total transferencias a la cuenta PyG (VIII + IX + X + XI + XII + XIII)		0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	3	635.607,71	300.135,26

**ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

(Expresado en Euros)

	<u>CAPITAL</u> Escriturado	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y particip. en patrimonio propias)	Rdos. de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Total
	01	03	04	05	06	08	09	13
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2016	3.006,00	0,00	5.642.540,69	0,00	0,00	-1.185.821,00	0,00	4.459.725,69
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2017	3.006,00	0,00	5.642.540,69	0,00	0,00	-1.185.821,00	0,00	4.459.725,69
I. Total ingresos y gastos reconocidos						300.135,26		300.135,26
II. Operaciones con socios o propietarios	5.113.353,00	651.641,00	-4.563.949,01	0,00	0,00	0,00	0,00	1.201.044,99
1. Aumentos de capital	5.113.353,00	651.641,00	-4.456.118,00					1.308.876,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios			-107.831,01					-107.831,01
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	-515,24	0,00	-1.185.821,00	1.185.821,00	0,00	-515,24
1. Distribución del resultado			-515,24		-1.185.821,00	1.185.821,00		-515,24
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2017	5.116.359,00	651.641,00	1.078.076,44	0,00	-1.185.821,00	300.135,26	0,00	5.960.390,70
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2018	5.116.359,00	651.641,00	1.078.076,44	0,00	-1.185.821,00	300.135,26	0,00	5.960.390,70
I. Total ingresos y gastos reconocidos						635.607,71		635.607,71
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	-20.700,00	0,00	0,00	-240.108,21	-260.808,21
4. (-) Distribución de dividendos							-240.108,21	-240.108,21
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)				-20.700,00				-20.700,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto			27.004,34		30.013,53	-300.135,26	240.108,21	-3.009,18
1. Distribución del resultado			30.013,53		30.013,53	-300.135,26	240.108,21	0,01
2. Otras variaciones			-3.009,19					-3.009,19
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2018	5.116.359,00	651.641,00	1.105.080,78	-20.700,00	-1.155.807,47	635.607,71	0,00	6.332.181,02

Las Notas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2018.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**
(Expresado en Euros)

	Notas de la Memoria	2018	2017
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	635.607,71	300.135,26
2. Ajustes del resultado		462.857,74	363.522,67
a) Amortización del inmovilizado (+)	5 y 6	205.193,75	137.816,21
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	8.1	2.234,39	730,91
g) Ingresos financieros (-)	12	-40.085,68	-30.895,64
h) Gastos financieros (+)	10	295.515,28	255.871,19
3. Cambios en el capital corriente		-443.772,95	396.931,46
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)	8.1	-431.761,09	218.332,09
c) Otros activos corrientes (+/-)		113,90	-216.385,15
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)	8.2	-12.125,76	287.771,54
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		0,00	107.212,98
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-255.429,60	-224.975,55
a) Pagos de intereses (-)	10	-295.515,28	-255.871,19
c) Cobros de intereses (+)	12	40.085,68	30.895,64
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)		399.262,90	835.613,84
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		-7.453.807,36	-7.074.752,31
a) Empresas del grupo y asociadas	12	-130.987,59	-1.886.384,42
c) Inmovilizado material	5	-53.893,22	-205.707,44
d) Inversiones inmobiliarias	6	-7.164.555,55	-6.362.235,95
e) Otros activos financieros	8.1	-104.371,00	1.379.575,50
7. Cobros por desinversiones (+)		210.696,93	1.410.760,43
a) Empresas del grupo y asociadas	12	206.806,93	1.409.607,87
d) Inversiones inmobiliarias	6	0,00	1.152,56
e) Otros activos financieros	8.1	3.890,00	0,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)		-7.243.110,43	-5.663.991,88
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-23.709,18	1.200.529,75
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	8.4	0,00	5.764.994,00
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)	8.4	-3.009,18	-4.564.464,25
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	8.4	-20.700,00	0,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		6.630.459,94	4.275.505,34
a) Emisión		10.790.936,37	7.880.821,76
2. Deudas con entidades de crédito (+)	8.2	6.269.434,78	3.888.646,57
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	8.2	4.335.814,54	3.638.011,51
5. Otras deudas (+)	8.2	185.687,05	354.163,68
b) Devolución y amortización de		-4.160.476,43	-3.605.316,42
2. Deudas con entidades de crédito (-)	8.2	-3.019.132,06	-1.009.481,92
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	8.2	-1.001.236,40	-2.164.277,19
5. Otras deudas (-)	8.2	-140.107,97	-431.557,31
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros inst. de patrimonio		-240.108,21	0,00
a) Dividendos (-)	3	-240.108,21	0,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)		6.366.642,55	5.476.035,09
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		0,00	0,00
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)		-477.204,98	647.657,05
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		681.009,58	33.352,53
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		203.804,60	681.009,58

Las Notas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2018.

AP67 SOCIMI, S.A.

Memoria del Ejercicio Anual terminado el 31 de diciembre de 2018 (Expresado en Euros)

NOTA 1. NATURALEZA Y ACTIVIDADES PRINCIPALES

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

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

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

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

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

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

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

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

La Sociedad, dominante a su vez de la sociedad detallada en la Nota 8.1, no está obligada a presentar cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidados, ya que se acoge a la dispensa de obligación de consolidar en función del tamaño.

Régimen fiscal SOCIMI

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

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

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

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

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

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

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

1. Imagen fiel

Las presentes cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación que está establecido en:

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 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.

Estas cuentas anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad y se someterán a la aprobación de la Junta General estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 fueron formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad y aprobadas por la Junta General de 29 de junio de 2018.

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

2. Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

La Sociedad ha elaborado sus cuentas anuales 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 estas cuentas anuales, se han realizado determinadas estimaciones por parte del Órgano de Administración de la sociedad, que afectan a la valoración de algunos activos, pasivos, ingresos y gastos.

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

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

Vidas útiles del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

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

Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias y los inmovilizados materiales

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

La Sociedad ha encargado a varios expertos independientes tasaciones independientes e individualizadas de sus activos. La última valoración disponible se realizó con los datos de cierre del ejercicio 2018. Los Administradores consideran que no se han producido indicios de deterioro ni de cualquier otro hecho relevante, así como comunicaciones de cancelación anticipada de contratos de arrendamiento que pudieran impactar significativamente en el valor de los inmuebles a 31 de diciembre de 2018.

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

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

Provisiones

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

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad 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.

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tiene un fondo de maniobra negativo por importe de 1.632.569 euros, siendo positivo de 53.612 euros al 31 de diciembre de 2017.

Al 31 de diciembre de 2018 el fondo de maniobra de la Sociedad es negativo como consecuencia, principalmente, de la contratación de dos líneas de crédito que tienen vencimiento a corto plazo. La Sociedad pretende llevar a cabo una serie de ampliaciones de capital con objeto de conseguir financiación para su actividad normal y poder invertir también en nuevos activos inmobiliarios. La Sociedad cuenta con el apoyo financiero de los accionistas. Por todo ello, no existen dudas razonables sobre el funcionamiento normal de la Sociedad por lo que estos estados financieros han sido elaborados bajo el principio de empresa en funcionamiento.

4. Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 2018, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2018 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2017.

Reclasificación de importes comparativos del ejercicio anterior

Algunos importes correspondientes al ejercicio 2017 han sido reclasificados en las presentes cuentas anuales con el fin de hacerlas comparables con las del ejercicio actual y facilitar su comparación.

La reclasificación por epígrafes realizada ha sido la siguiente:

<u>Descripción (ACTIVO)</u>	<u>Saldo deudor</u>	<u>Epígrafe 2017</u>	<u>Epígrafe 2018</u>
Terrenos, construcciones y obra en curso	313.650,90	III. Inversiones inmobiliarias	II. Inmovilizado material

Hemos considerado la idoneidad de reclasificar las partidas incluidas en el ejercicio 2017 del epígrafe "Inversiones inmobiliarias" a "Inmovilizado material" correspondientes a terrenos y construcciones que la Sociedad destina a la sede social y el mobiliario que se encuentra dentro de varios apartamentos propiedad de la Sociedad.

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y de la memoria, además de las cifras correspondientes al ejercicio que se cierra, las del ejercicio anterior.

Como hemos mencionado anteriormente los estados financieros del ejercicio 2017 adjuntos incorporan determinadas adaptaciones y reclasificaciones con respecto a los aprobados para dicho ejercicio, con objeto de mejorar su presentación y la comparación de los saldos, no habiéndose alterado con ello ni el patrimonio neto de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017, ni los resultados del ejercicio anual terminado en dicha fecha.

5. Agrupación de partidas

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

6. Elementos recogidos en varias partidas

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

Inversiones en empresas del grupo y asociadas (activo)	2018	2017
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	1.087.995,54	1.073.500,00
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	368.582,77	458.897,65
Total	1.456.578,31	1.532.397,65
Contratos de préstamo (pasivo)	2018	2017
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	13.291.351,91	11.584.077,34
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	2.273.279,66	730.251,51
Total	15.564.631,57	12.314.328,85
Deudas con empresas del grupo (pasivo)	2018	2017
Deudas con empresas del grupo y asociadas a LP	6.369.840,22	3.038.347,47
Deudas con empresas del grupo y asociadas a CP	108.316,67	105.231,28
Total	6.478.156,89	3.143.578,75

7. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2018 al que corresponden las presentes cuentas anuales no se han producido cambios en los criterios contables con respecto a los aplicados en el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017.

8. Corrección de errores

Durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2018 al que corresponden las presentes cuentas anuales no ha sido necesario corregir ningún error procedente de ejercicios anteriores ni del propio ejercicio.

9. Importancia Relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2018.

NOTA 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

Durante el ejercicio 2018 se obtuvo un resultado contable, después de impuestos, de 635.607,71 Euros de beneficio, siendo la propuesta de distribución del resultado formulada por el órgano de Administración de la Sociedad la siguiente:

BASE DE REPARTO	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Pérdidas y ganancias	635.607,71	300.135,26
Total	635.607,71	300.135,26
DISTRIBUCIÓN	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Reserva legal	63.560,77	30.013,53
A compensar pérdidas ejercicios anteriores	63.560,77	30.013,53
A dividendos	508.486,17	240.108,20
Total distribuido	635.607,71	300.135,26

Limitaciones a la distribución de dividendos

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

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

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

NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las presentes cuentas anuales han sido elaboradas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación señaladas en el Plan General de Contabilidad vigente.

Los principios contables y normas de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales son los que se describen a continuación:

Inmovilizado material

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

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

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

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

Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

Deterioro del valor del inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

Arrendamientos y operaciones similares

Cuando la Sociedad es arrendatario

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

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

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

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

Cuando la Sociedad es arrendador

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

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

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

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

Instrumentos financieros

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

a) Activos financieros

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

b) Pasivos financieros

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagares;
- Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;
- Deudas con características especiales, y

- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

c) Instrumentos de patrimonio propio

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

1) Inversiones financieras a largo y corto plazo:

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

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

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas. Ver punto 4 en este mismo apartado.

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

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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

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

Baja de activos financieros

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

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

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

2) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes:

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

3) Pasivos financieros:

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

Fianzas entregadas

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

Valor razonable

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

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

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

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

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

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

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

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

Impuesto sobre Sociedades

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

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

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

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

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

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

Ingresos y gastos

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

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

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

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

Provisiones y contingencias

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

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

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

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

Combinaciones de negocios

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

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

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

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

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

Transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

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

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

Estado de Flujos de Efectivo

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

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

NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	TOTAL
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2017	0,00	222.831,88	222.831,88
(+) Resto de entradas	95.565,11	108.989,77	204.554,88
(-) Salidas, bajas o reducciones		0,00	0,00
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2017	95.565,11	331.821,65	427.386,76
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2018	95.565,11	331.821,65	427.386,76
(+) Resto de entradas	48.583,61	5.903,04	54.486,65
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2018	144.148,72	337.724,69	481.873,41
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2017	0,00	44.375,86	44.375,86
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2017	260,73	64.846,63	65.107,36
F) AMORTIZACION ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2017	260,73	109.222,49	109.483,22

G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2018	260,73	109.222,49	109.483,22
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2018	1.667,52	31.970,76	33.638,28
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2018	1.667,52	141.193,25	142.860,77
M) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2017	95.304,38	222.599,16	317.903,54
N) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2018	142.481,20	196.531,44	339.012,64

Las altas de terrenos y construcciones del ejercicio 2017 corresponden a la adquisición del local comercial (local 1, c/Villaverde, 2 de Leganés), que se destina a la sede social de la Sociedad. Las altas de instalaciones técnicas corresponden a la adquisición de maquinaria.

Las altas de terrenos y construcciones del ejercicio 2018 corresponden a las obras realizadas en el local de c/Villaverde.

Los elementos totalmente amortizados y que siguen en uso ascienden a 17.375,27 euros a 31 de diciembre de 2018 y a 17.375,27 euros en el ejercicio 2017.

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

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

A 31 de diciembre de 2018 no se han contraído compromisos en firme para la compra, así como para la venta de inmovilizado.

NOTA 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2017	8.815.923,61	3.833.292,25	7.327,80	12.656.543,66
(+) Resto de entradas	827.119,85	1.176.385,63	965.269,61	2.968.775,09
(+) Adquisiciones mediante fusión por absorción 1977JS, S.L.	1.480.000,00	1.913.460,86	0,00	3.393.460,86

(-) Salidas, bajas o reducciones	0,00	0,00	0,00	0,00
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2017	11.123.043,46	6.923.138,74	972.597,41	19.018.779,61
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2018	11.123.043,46	6.923.138,74	972.597,41	19.018.779,61
(+) Resto de entradas	4.999.663,38	356.982,53	1.807.316,21	7.163.962,12
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2018	16.122.706,84	7.280.121,27	2.779.913,62	26.182.741,73
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2017	0,00	438.278,65	0,00	438.278,65
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2017	0,00	72.708,85	0,00	72.708,85
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos	0,00	0,00	0,00	0,00
F) AMORTIZACION ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2017	0,00	510.987,50	0,00	510.987,50
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2018	0,00	510.987,50	0,00	510.987,50
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2018	0,00	171.816,20	0,00	171.816,20
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2018	0,00	682.803,70	0,00	682.803,70
M) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2017	11.123.043,46	6.412.151,24	972.597,41	18.507.792,11
N) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2018	16.122.706,84	6.597.317,57	2.779.913,62	25.499.938,03

El aumento de las inversiones inmobiliarias habidas en el ejercicio 2018 corresponde fundamentalmente a:

- Continuación de las obras de construcción del edificio de viviendas y locales comerciales en el solar de Plaza Fuente Honda de Leganés por un total de 1.724.138,32 euros y capitalización de los intereses del préstamo por importe de 68.259,77 euros.
- Inicio de las obras de Juan Muñoz, 48, Leganés por importe de 14.918,12 euros.
- Un anticipo realizado para la compra de un Solar situado en Puerta de Fuenlabrada (Madrid) por importe de 2.218.710,00 euros. El día 03 de octubre de 2018, la Sociedad procede a realizar la escritura de compraventa de dicho Solar. El precio total de la compraventa es de 2.662.000 euros más el IVA correspondiente.
- Un anticipo (contrato de arras) realizado para la compra de un Solar situado en la Calle Juan Muñoz nº 48 (Madrid) por importe de 300.000,00 euros. El día 26 de septiembre de 2018, la Sociedad procede a firmar la escritura de compraventa de dicho Solar. El precio final pactado de la misma es de 1.150.000 euros, de los que se deduce el importe entregado en concepto de arras.
- El mayor valor de los inmuebles ubicados en la Calle Juan Carlos I, nº86 y Calle Villaverde, nº2 por importe de 494.110,17 euros (208.514,49 euros y 285.595,68 euros a los epígrafes de terrenos y construcciones, respectivamente), como consecuencia de la Inspección fiscal de los impuestos de sociedades de los ejercicios 2014 y 2015 realizada por Hacienda y descrita en la Nota 9 de esta memoria.
- Con fecha 23 de julio de 2018 y 26 de septiembre de 2018 la sociedad adquirió dos fincas en C/Juan Muñoz, 40-48 de Leganés por importe de 978.944,30 euros.

Las altas del ejercicio 2017 corresponden a la adquisición de varios locales comerciales y plazas de garaje y a la finalización de una obra (procedente de la fusión por absorción de 1977JS, S.L., ver Nota 12).

Las altas de los ejercicios 2018 de inmovilizado en curso corresponden, principalmente, a la construcción del edificio de viviendas y locales comerciales en el solar de Plaza Fuente Honda de Leganés.

Las altas de los ejercicios 2017 de inmovilizado en curso corresponden, principalmente, a la construcción del edificio de viviendas y locales comerciales en el solar de Plaza Fuente Honda de Leganés.

Durante el ejercicio 2018 y 2017 la Sociedad ha explotado directamente los inmuebles a través de la suscripción de contratos de arrendamiento con particulares (en el caso de viviendas y garajes, mayoritariamente) y profesionales (en el caso de los locales).

Al cierre del ejercicio 2018 la Sociedad evaluó el posible deterioro de los inmuebles incluidos en esta partida, utilizando como valor razonable el importe obtenido de las tasaciones solicitadas a un tasador independiente sin que se haya detectado la necesidad de realizar ninguna corrección valorativa de los inmuebles incluidos en este epígrafe. Se estima que desde los informes de tasación obtenidos en el primer trimestre de 2019 hasta la fecha de la elaboración de los presentes estados financieros no ha habido variaciones significativas que puedan suponer un cambio en la valoración de los activos.

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

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

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

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

	Ejercicio 2018			Ejercicio 2017		
	Coste	Amortiz.Acum.	Neto	Coste	Amortiz.Acum.	Neto
Terrenos y construcciones	10.368.122,14	-603.691,24	9.764.430,90	9.892.268,00	-460.981,94	9.431.286,06
Obra en curso	8.379.011,58	0,00	8.379.011,58	6.586.613,49	0,00	6.586.613,49
Total	18.747.133,72	-603.691,24	18.143.442,48	16.478.881,49	-460.981,94	16.017.899,55

Al 31 de diciembre de 2018 no se han contraído compromisos en firme para la compra ni para la venta de inversiones inmobiliarias.

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

NOTA 7. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

7.1 Arrendamientos operativos:

La Sociedad tiene el 87,9% 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 la presente Memoria.

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

NOTA 8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

8.1 Activos financieros

	Activos financieros a Largo Plazo		Activos financieros a Corto Plazo	
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
	Créditos, Derivados y Otros		Créditos, Derivados y Otros	
Préstamos y partidas a cobrar	1.229.021,54	1.114.045,00	626.613,30	1.161.365,56
TOTAL	1.229.021,54	1.114.045,00	626.613,30	1.161.365,56

La totalidad del importe de los activos financieros a largo plazo corresponde a préstamos y partidas a cobrar, de los que se diferencia un importe de 141.026,00 euros en concepto de fianzas depositadas (40.545,00 euros en 2017) y 1.087.995,54 euros por créditos a empresas del grupo (1.073.500,00 euros en 2017). Ver nota 12.

Los activos financieros a corto plazo corresponden a préstamos y partidas a cobrar, de los que se diferencia un importe de 54.225,93 euros en concepto de clientes y deudores varios (21.458,33 euros en 2017), 368.582,77 euros por créditos a empresas del grupo (458.897,65 euros en 2017) y 203.804,60 euros de tesorería (681.009,58 euros en el ejercicio anterior).

• Detalle de los vencimientos para los próximos ejercicios:

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe de Inversiones financieras a 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Créditos a empresas	368.582,77	197828,86	178033,32	178033,32	178033,32	356066,72	1.456.578,31
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	54.225,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	54.225,93
TOTAL	422.808,70	197.828,86	178.033,32	178.033,32	178.033,32	356.066,72	1.510.804,24

No hemos incluido en este detalle la tesorería por importe de 203.804,60 euros, ni las fianzas a largo plazo por importe de 141.026,00 euros, por no tener un vencimiento determinado.

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

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 CI, Villaverde, 2 28912 - Leganés	Sociedad Limitada	7111	80%		80%	

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

Con fecha 29 de diciembre de 2017 la Sociedad adquirió 177.600 participaciones de la sociedad Listen 2011, S.L. por importe de 260.000 euros, pasando la participación del 60% al 80% actual. Con fecha 14 de marzo de 2019 la Sociedad ha adquirido 177.600 participaciones de la Sociedad Listen 2011, S.L. por importe de 340.400 euros, pasando la participación del 80% al 100%. Con la misma fecha se produce la unipersonalidad social sobrevenida.

Los datos que se han utilizado para determinar la necesidad de deterioro son los del cierre del ejercicio 2018. Los datos corresponden a datos no auditados.

Sociedad	Capital	Reservas	Otras partidas de patrimonio neto	Resultado último ejercicio	Valor en libros	Dividendos recibidos
LISTEN 2011, SL	888.000,00	0,00	-5.762,30	-3.156,26	792.800,00	0,00

Listen 2011, SL posee en el activo de su balance unos terrenos cuyo valor de tasación generan una plusvalía latente que garantiza la recuperación del valor de la participación. El valor de tasación de los terrenos se ha obtenido de una tasación realizada por un experto independiente.

8.2 Pasivos financieros

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a largo plazo al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, clasificados por categorías son:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		TOTAL	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Débitos y partidas a pagar	13.291.351,91	11.584.077,34	6.604.670,22	3.241.685,02	19.896.022,13	14.825.762,36
TOTAL	13.291.351,91	11.584.077,34	6.604.670,22	3.241.685,02	19.896.022,13	14.825.762,36

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a corto plazo al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, clasificados por categorías son:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		TOTAL	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Débitos y partidas a pagar	2.273.279,66	730.251,51	496.073,18	482.776,91	2.769.352,84	1.213.028,42
TOTAL	2.273.279,66	730.251,51	496.073,18	482.776,91	2.769.352,84	1.213.028,42

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

Instrumento	Entidad Financiera	Límite	Dispuesto	Disponible
Póliza de crédito	Banca Puyo	500.000,00	472.716,54	27.283,46
Póliza IVA	Banca Puyo	419.000,00	419.000,00	0,00
Póliza de crédito	Banco Popular	500.000,00	204.769,43	295.230,57
Póliza IVA	Banca Puyo	131.250	131.250,00	0,00
Póliza IVA	Banca Puyo	139.755	139.755,00	0,00
TOTAL		1.690.005,00	1.367.490,97	322.514,03

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

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

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

	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Deudas	2.391.874,26	2.345.409,04	1.018.066,47	1.316.681,26	1.051.044,17	7.560.150,98	15.683.226,17
Deudas con entidades de crédito	2.273.279,66	2.345.409,04	1.018.066,47	1.316.681,26	1.051.044,17	7.560.150,98	15.564.631,57
Otros pasivos financieros	118.594,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	118.594,60
Deudas con emp.grupo y asociadas	108.316,67	213.691,51	211.690,63	213.743,18	241.653,85	5.489.061,05	6.478.156,89
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	269.161,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	269.161,91
Acreedores varios	269.161,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	269.161,91
TOTAL	2.769.352,84	2.559.100,55	1.229.757,10	1.530.424,44	1.292.698,02	13.049.212,03	22.430.544,97

No hemos incluido en este detalle las fianzas a largo plazo por importe de 234.830,00 euros por no tener un vencimiento determinado.

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

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

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

- **Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito**

El análisis del movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito es el siguiente:

	Valores representativos de deuda corto plazo	Créditos, derivados y otros corto plazo	TOTAL CORTO PLAZO
Pérdida por deterioro al inicio del ejercicio 2017	55.549,68	50.000,00	105.549,68
(+) Corrección valorativa por deterioro	-55.549,68	0,00	-55.549,68
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2017	0,00	50.000,00	50.000,00
(-) Salidas y reducciones	0,00	0,00	0,00
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2018	0,00	50.000,00	50.000,00

8.3 Permutas Financieras

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

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

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad abonó a la entidad financiera un importe de 24.059,97 euros y en el ejercicio 2018 el importe ha ascendido a 22.209,68 euros reflejado como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

8.4 Fondos Propios

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

El 29 de junio de 2017 en la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios se tomó el acuerdo de ampliar el capital social en 4.456.118,00 euros (cuatro millones cuatrocientos cincuenta y seis mil ciento dieciocho euros) mediante la emisión de 4.456.118 participaciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, con cargo a reservas. En la misma Junta General se aprobó ampliar el capital social en 540.876,00 euros (quinientos cuarenta mil ochocientos setenta y seis euros) mediante la emisión de 540.876 participaciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, mediante compensación de créditos. Los acuerdos de la junta fueron elevados a público el 3 de julio de 2017 e inscritos en el Registro Mercantil de Madrid el 17 de julio de 2017.

El 28 de diciembre de 2017 en la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios se tomó el acuerdo de ampliar el capital social en 116.359,00 euros (ciento dieciséis mil trescientos cincuenta y nueve euros) mediante la emisión de 116.359 participaciones de 1,00 euro de valor nominal y una prima de emisión de 5,60 euros cada una. Los acuerdos de la junta fueron elevados a público el 29 de diciembre de 2017 y presentada en el Registro Mercantil de Madrid el 19 de enero de 2018.

Después de las ampliaciones descritas en los párrafos anteriores el Capital Social al 31 de diciembre de 2017 queda fijado en 5.116.359,00 de euros, así como al 31 de diciembre de 2018.

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

Accionista	Nº acciones	% participación
Francisco Escudero López	2.402.976	46,66%
Álvaro Rubio Garzón	2.373.075	46,38%

La sociedad tiene las siguientes reservas:

	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Legal y Estatutarias		
- Reserva Legal	30.614,73	601,20
Otras reservas		
- Reserva voluntaria	1.074.466,05	1.077.475,24
TOTAL	1.105.080,78	1.078.076,44

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: al cierre del ejercicio la Sociedad posee 3.000 participaciones propias, valoradas en 20.700,00 euros, lo que supone un 0,059% del total del capital social.
- Dividendo: durante el ejercicio 2018 se ha pagado el dividendo con cargo al resultado del ejercicio anterior (2017) por importe de 240.108,21 euros conforme a lo aprobado por la Junta General en su reunión de 29 de junio de 2018 (ver nota 3)

NOTA 9. SITUACIÓN FISCAL

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

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

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

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

Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	Ejercicio 2018		Ejercicio 2017	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
	635.607,71		300.135,26	
Impuesto de Sociedades	0,00	0,00	0,00	0,00
Diferencias permanentes	6.238,29	0,00	0,00	0,00
Total	641.846,00	0,00	300.135,26	0,00
Base imponible al 25% (resultado fiscal)	0,00		0,00	
Base imponible 0% (resultado fiscal)	641.846,00		300.135,26	

La Sociedad tiene bases imponibles negativas no activadas pendientes de compensar procedentes del ejercicio 2016 por importe de 1.185.821,00 euros.

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

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

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

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

La Sociedad ha acordado con la Hacienda Tributaria contabilizar el mayor valor del activo pagando la diferencia a la sociedad transmitente. Al 31 de diciembre de 2018 se ha incrementado el valor de las inversiones inmobiliarias correspondientes, tal y como se detalla en la nota 6 anterior mediante un préstamo de uno de los accionistas que es quién ha asumido el pago de la deuda a la sociedad vinculada. Al 31 de diciembre de 2018 se ha pagado el importe pendiente a la sociedad AKYDEKO SLP por el mayor valor de compra de los activos.

Otros créditos y débitos con Administraciones Públicas

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

Saldos deudores	Importe 2018	Importe 2017
Hacienda Pública, deudora por IVA	518.670,29	0,00
Hacienda Pública, deudora por devolución de impuestos	5.196,00	127.221,09
Total saldos deudores	523.866,29	127.221,09
Saldos acreedores	Importe 2018	Importe 2017
Hacienda Pública, acreedora por IVA	0,00	-8.254,01
Hacienda Pública acreedora por retenc. practicadas	-11.779,81	-12.434,24
Organismos seguridad social acreedores	-1.916,00	-1.257,57
Total saldos acreedores	-13.695,81	-21.945,82

Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

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

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

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

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

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

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

• Pérdida por deterioro de Inversiones Financieras a LP	417.998,00
• Ajustes en amortización de ejercicios anteriores	86.145,97
• Deterioro de acciones de ejercicios anteriores	55.549,68
• Cancelación de saldos deudores	1.000.143,31
• Distribución del resultado del ejercicio 2015	-5.151,73
• Saldo inicial proveniente del ejercicio anterior	-7.196.624,72
Total	-5.641.939,49

Al cierre del ejercicio 2017 las reservas ascendían a 1.729.717,44 euros (651.641,00 euros de prima de emisión, 601,20 euros de reserva legal, 1.185.306,25 euros de reservas voluntarias y -107.831,01 euros de reserva negativa de fusión).

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

• Ampliación de capital con cargo a reservas voluntarias	4.456.118,00
• Ajustes en fianzas	515,24
• Saldo inicial proveniente del ejercicio anterior	-5.641.939,49
Total	-1.185.306,25

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

La reserva negativa de fusión surgió por la fusión por absorción del 100% de la sociedad 1977JS, S.L., con fecha 28 de Julio de 2017.

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

El ejercicio 2016 se cerró con pérdidas por lo que no hubo distribución de dividendos. En el ejercicio 2017 se obtuvo un beneficio de 300.135,26 euros, de los cuales se distribuyó el 80% como dividendos, es decir, 240.108,20 euros. Asimismo, dado que en el ejercicio 2018 la Sociedad ha generado beneficio contable susceptible de distribución, los miembros del Consejo de Administración han decidido la distribución que se expone en la Nota 3 de la presente memoria.

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

No ha habido distribución de dividendos con cargo a reservas en los ejercicios 2016, 2017 ni 2018.

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

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

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

Más del 80% del valor del activo de la sociedad, concretamente el 83,58% está invertido en bienes inmuebles destinados al arrendamiento. El detalle de los inmuebles registrados en Inversiones inmobiliarias que forman parte de dicho cómputo es el siguiente:

DESCRIPCION	FECHA ADQUISICIÓN	VALOR CONTABLE	AMORT ACUM	VNC	ESTADO
CL, Villaverde, nº 2, local 2, Leganes	18/07/2015	269.090,00	8.880,87	260.209,33	LOCAL Y GARAJE ALQUILADOS
CL Villaverde nº 2 entrada por CL Getafe nº 3 en Leganes	10/12/2018	319.725,00	47.363,56	272.361,44	LOCAL Y GARAJE ALQUILADOS
5 locales, 28 plazas coche y 6 plazas de moto CL Charco 9 y CL Dor Domitila Arce Barro 4 en Leganes	28/12/2017	1.954.736,24	23.504,76	1.931.231,48	LOCALES Y PLAZAS GARAJE, ALQUILADOS
19 apartamentos en CL Charco 9 y CL Dor Domitila Arce Barro 4 en Leganes	22/03/2011	1.814.179,10	201.488,59	1.612.690,51	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS, ALQUILADO
Edificio de 49 aptos. y locales en Avda. JCI 88, Leganes	01/07/2013	3.386.419,76	297.472,74	3.088.947,02	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS, ALQUILADO
Edificio de 16 aptos. y locales en Avda. JCI 86, Leganes	01/12/2014	1.657.306,87	59.059,00	1.598.247,87	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS, ALQUILADO
Edificio de 30 aptos. en cl. Juan Muñoz, nº 35, Leganes	15/11/2017	3.510.216,41	45.670,90	3.464.545,51	EDIFICIO TERMINADO DE VIVIENDAS, ALQUILADO
Edificio en construcción de 48 aptos. y locales en Pz Fuente Honda 9-10, Leganes	08/07/2016	8.379.011,58	0,00	8.379.011,58	EN CURSO, PREVISTA FINALIZACIÓN 2019
Solar p/construcción de un edificio de 20 aptos. y locales en J. Muñoz 40-48, Leganes	23/07/2018	1.388.678,12	0,00	1.388.678,12	NO INICIADO (Trámites solicitud licencias)
Parcela TC2 en el Plan Parcial 4 de Leganes	03/10/2018	2.662.000,00	0,00	2.662.000,00	NO INICIADO (Previsión comienzo obras Septiembre 2019)
Solar en CL Rey Pastor, nº 7, Leganes	26/09/2018	755.184,30	0,00	755.184,30	NO INICIADO (Fase de desarrollo de proyecto, Previsión comienzo de obras en Octubre de 2019)
		26.096.547,38	683.440,22	25.413.107,16	

Los inmuebles registrados dentro de inversiones inmobiliarias que no se han tenido en cuenta han sido los siguientes:

DESCRIPCION	FECHA ADQUISICIÓN	VALOR CONTABLE	AMORT ACUM	VNC	ESTADO
LEGANES - Los Llanos (m2 adscritos al PP4)	28/10/2004	55.882,32	0,00	55.882,32	SUELO, NO INICIADO.
LEGANES PP2 C/Jordi Tarres, 32	06/06/2012	30.312,03	0,00	30.312,03	SUELO, NO INICIADO.
		86.194,35	0,00	86.194,35	

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

No existen.

NOTA 10. INGRESOS Y GASTOS

El importe neto de la cifra de negocios a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 se corresponde en su totalidad con los ingresos por arrendamientos. El detalle de los principales ingresos por arrendamientos se muestra a continuación:

Ingresos por arrendamiento		
Inmueble	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
JCI 88	580.779,53	559.105,82
JCI 86	241.147,05	240.907,00
CHARCO	221.808,75	96.355,80
JM Y ORDOÑEZ	361.999,52	4.986,50
CL.VILLAVERDE	72.360,00	72.000,00
OTROS INGRESOS	32.033,12	19.715,38
Total	1.510.127,97	993.070,50

Porcentaje de rentas proveniente de su objeto social

El importe total de las rentas obtenidas por la sociedad durante el ejercicio 2018 asciende a 1.563.727,37. Euros, de los cuales 1.510.127,97 euros, es decir el 96,57% del total, corresponde a rentas que provienen de su objeto social principal, concretamente del arrendamiento de los bienes inmuebles propiedad de la sociedad.

El importe total de las rentas obtenidas por la sociedad durante el ejercicio 2017 ascendió a 1.025.661,14 Euros, de los cuales 993.070,50 Euros, es decir el 96,82% del total, corresponde a rentas que provienen de su objeto social principal, concretamente del arrendamiento de los bienes inmuebles propiedad de la sociedad.

No ha habido durante los ejercicios 2018 y 2017 transmisión de participaciones ni de inmuebles de ninguna clase. Tampoco se cobraron dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento del objeto social principal.

El desglose de las cargas sociales contabilizadas como gasto durante el ejercicio 2018 y 2017 es el siguiente:

Descripción	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Seguridad Social a cargo de la empresa	18.001,33	8.794,32
Total cargas sociales	18.001,33	8.794,32

El desglose de Otros gastos de explotación a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Concepto	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Otros gastos de explotación	-343.776,02	-291.236,87
a) Servicios exteriores	-274.091,82	-162.199,98
b) Tributos	-67.335,91	-128.305,98
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-2.348,29	-730,91

El desglose de Gastos financieros a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Gastos financieros	-295.515,28	-255.871,19
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	-75.472,22	-67.819,29
b) Por deudas con terceros	-220.043,06	-188.051,90

NOTA 11. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

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

A Activo no corriente	2.722.788,22
II Inmovilizado material	2.722.788,22
B Activo corriente	46.852,75
III Deudores	2.089,38
VII Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	44.763,37
Total Activo	2.769.640,97

A Patrimonio Neto	-76.123,64
A1 Fondos Propios	-76.123,64
I Capital	3.115,58
V Resultado ejercicios anteriores	-15.680,33
VII Resultado del ejercicio	-63.558,89
B Pasivo no corriente	1.769.573,27
II Deudas a largo plazo	1.769.573,27
C Pasivo corriente	1.076.191,34
V Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.076.191,34
Total Patrimonio Neto y Pasivo	2.769.640,97

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

NOTA 12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

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

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

12.1 Saldos y Transacciones con partes vinculadas

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

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2018	Sociedades participadas	Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única	Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa	Otras partes vinculadas
A) SALDOS DEUDORES				
Créditos a largo plazo	95.692,11	1.087.995,54	0,00	0,00
Créditos a corto plazo	0,00	259.174,72	0,00	0,00
Clientes	0,00	9.764,74	0,00	0,00
TOTAL SALDOS DEUDORES	95.692,11	1.356.935,00	0,00	0,00

B) SALDOS ACREEDORES				
Deudas a largo plazo	0,00	464.943,94	2.275.503,03	1.636.163,08
Proveedores de inmovilizado largo plazo	0,00	1.993.230,17	0,00	0,00
Deudas a corto plazo.	0,00	0,00	0,00	0,00
Proveedores de inmovilizado corto plazo	0,00	108.316,67	0,00	0,00
Proveedores	0,00	2.394,79	0,00	0,00
TOTAL SALDOS ACREEDORES	0,00	2.568.885,57	2.275.503,03	1.636.163,08

Salos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2017	Sociedades participadas	Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única	Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa	Otras partes vinculadas
A) SALDOS DEUDORES				
Créditos a largo plazo	5.300,00	1.068.200,00	0,00	0,00
Créditos a corto plazo	0,00	458.897,65	0,00	0,00
TOTAL SALDOS DEUDORES	5.300,00	1.527.097,65	0,00	0,00
B) SALDOS ACREEDORES				
Deudas a largo plazo	0,00	646.166,87	139.252,96	150.000,00
Proveedores de inmovilizado largo plazo	0,00	2.102.927,64	0,00	0,00
Deudas a corto plazo.	0,00	0,00	0,00	0,00
Proveedores de inmovilizado corto plazo	0,00	105.231,28	0,00	0,00
TOTAL SALDOS ACREEDORES	0,00	2.854.325,79	139.252,96	150.000,00

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

- Una deuda con AKYDEKO SLP por la compra de locales por importe de -2.101.546,84 euros (2.208.158,92 euros al 31 de diciembre de 2017), correspondiente a los importes pendientes de pago de las dos hipotecas de los inmuebles comprados a esta sociedad aún no subrogadas, y una línea de crédito que asciende a 8.194,96 euros (195.816,68 euros al 31 de diciembre de 2017) y que devenga intereses anuales del Euribor + 2%.
- Un préstamo participativo con LEFOR 2004, S.L. por importe de 456.748,98 euros (mismo importe al cierre del ejercicio anterior), procedente de la fusión por absorción de 1977JS, S.L. y cuyo origen es un crédito participativo firmado entre Lefor 2004, S.L. y 1977JS, S.L. que devenga un interés anual del Euribor + 2% y se prorroga automáticamente de forma anual.
- Dos líneas de crédito con socios con un límite global de 2.500.000 euros y con un importe dispuesto de 2.275.503,03 euros a 31 de diciembre de 2018 (Límite de 1.100.000 euros y dispuestos 139.252,96 euros al cierre del ejercicio anterior). El vencimiento de ambas líneas de financiación es en julio de 2019, con prórrogas automáticas anuales y con una tasa anual de intereses de Euribor + 2%. Con fecha 1 de enero de 2018 se firma una adenda al contrato inicial por la que se modifica el vencimiento al 30 de junio de 2019.

- Una línea de crédito a la Sociedad Vinculada BENTOTA INVESTMENST S.A., accionista de la Sociedad, con un límite global de 1.100.0000 euros y con un importe dispuesto de 887.293,99 euros con vencimiento 30 de junio de 2019, con prórrogas automáticas anuales y con una tasa anual de intereses de Euribor + 2%.
- Un préstamo con una persona física vinculada que asciende a 150.000,00 euros (mismo importe en el ejercicio anterior) con vencimiento en julio de 2019, con prórrogas automáticas anuales y con una tasa anual de interés del 5%. Con fecha 20 de diciembre de 2017 se firma una adenda al contrato inicial por la que se modifica el vencimiento al 30 de junio 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 31 de diciembre de 2018 mantiene un saldo dispuesto de 1.318.477,07 euros (1.518.200 euros al cierre del ejercicio anterior). Se establece en el contrato un tipo de interés del 1% anual fijo y 1% adicional en el caso de que la sociedad tenga beneficio y con el límite de dicho beneficio. Con fecha 20 de marzo de 2019 se firma una adenda al contrato de préstamo participativo modificando los vencimientos.
- Dos créditos concedidos para la financiación de las sociedades Aya Gestión y Arquitectura, S.L. (8.897,65 euros pendientes al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017) y Listen 2011, S.L (95.692,11 euros pendientes al 31 de diciembre de 2018 y 5.300 euros al 31 de diciembre de 2017)

Las operaciones con partes vinculadas al cierre del ejercicio 2018 y 2017 son las siguientes (en euros):

Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2018	Sociedades participadas	Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única	Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa	Otras partes vinculadas
Gastos por intereses	0,00	34.335,92	18.823,85	22.312,45
Servicios prestados	0,00	72.360,00	0,00	0,00
Ingresos por intereses	1.575,44	24.438,94	0,00	0,00
Dividendos pagados	0,00	1.351,01	222.889,55	15.867,65

Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2017	Sociedades participadas	Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única	Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa	Otras partes vinculadas
Gastos por intereses	0,00	40.413,50	15.772,42	11.633,37
Compras de inmovilizado	0,00	1.920.059,61	0,00	0,00
Servicios prestados	0,00	72.000,00	0,00	0,00

12.2 Aavales

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

12.3 Consejo de Administración y personal de alta dirección

A 31 de diciembre de 2018 los miembros del Consejo de Administración han percibido remuneraciones en concepto de sueldos y salarios por importe de 7.556,76 euros (1.888,57 euros a 31 de diciembre de 2017). No se han devengado dietas por asistencia a Consejos. Adicionalmente, no se han concedido créditos ni otros beneficios sociales.

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

12.4 Situaciones de conflicto de intereses

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

NOTA 13. OTRA INFORMACIÓN

13.1 Información sobre el personal

Al cierre del ejercicio 2017 la Sociedad contaba con tres personas empleadas, dos de ellas mujeres y un hombre. A lo largo del ejercicio 2018 se ha contratado a una persona más (mujer) por lo que al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad cuenta con cuatro personas dentro de su plantilla de personal (tres mujeres y un hombre).

A 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no ha tenido contratada ninguna persona con discapacidad mayor o igual al 33%.

13.2 Otra información

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

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

Los honorarios percibidos por los auditores de cuentas y de las sociedades pertenecientes al mismo grupo de sociedades a la que perteneciese el auditor, o sociedad con la que el auditor esté vinculado por propiedad común, gestión o control, ascendieron a 14.000 euros, en el año 2018 y a 5.000 euros en el año 2017.

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

14.1 Información sobre medio ambiente

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se ha incurrido en gastos cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente.

Asimismo, no se han producido gastos o riesgos que hayan sido necesario cubrir con previsiones por actuaciones medioambientales, ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

14.2 Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero

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

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

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) relativa únicamente al ejercicio 2018 al no estar obligada a presentar dicha información en el ejercicio 2017, preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2018
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	17,9
Ratio de operaciones pagadas	17,6
Ratio de operaciones pendientes de pago	19,7
	Importe (euros)
Total pagos realizados	2.092.044,94
Total pagos pendientes	325.683,92

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

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

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

NOTA 16. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 14 de marzo de 2019 la Sociedad ha adquirido 177.600 participaciones de la Sociedad Listen 2011, S.L. por importe de 340.400 euros, pasando su participación del 80% al 100%. Con la misma fecha se produce la unipersonalidad social sobrevenida.

Por otra parte 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 los presentes estados financieros no debe ser modificado.

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

AP67 SOCIMI, S.A.

Informe de gestión del Ejercicio Anual terminado el 31 de diciembre de 2018

1. Situación de la Sociedad y evolución del negocio

Según lo indicado en la nota 1 de la memoria AP67 SOCIMI, S.A., en adelante, la Sociedad, se constituyó el 25 de abril de 2001 con la denominación de Akydeko Plus, S.L.. Con fecha 20 de julio de 2017, la Sociedad ha cambiado su denominación por AP67 SOCIMI, S.A. con el objeto de reflejar la condición de Socimi de la Sociedad y poder cumplir con los requisitos para cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil.

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

Akydeko Plus, S.L. se constituyó el 25 de abril de 2001, con el objetivo de dedicarse por un lado a Estudio de Arquitectura, y por otro lado a empresa patrimonial dedicada a la compra venta de suelo, principalmente rústico por la zona sur de Madrid (Leganés y Moraleja de Enmedio).

Es en el año 2011 cuando se decide empezar con el negocio del arrendamiento de inmuebles. Por ello, en marzo de 2011 se adquieren 19 apartamentos en la cl. Charco y cl. Vicente Aleixandre, ya construidos y en régimen de alquiler, continuando con ese mismo negocio de arrendamiento.

En julio de 2011, la Sociedad compra un solar en la Avda. Juan Carlos I 88 de Leganés, donde edifica un conjunto de 49 apartamentos con garajes locales y trasteros, que en junio de 2013 comienza su comercialización en régimen de alquiler.

Posteriormente, entre octubre de 2012 y agosto de 2013, se compra mediante varias escrituras de compra venta a distintos titulares, el solar sito en la Avda. Juan Carlos I 86, solar éste colindante al anterior, con la idea de unirlo y destinarlo también íntegramente al alquiler. En este solar se construyen un total de 16 apartamentos y locales comerciales, y en octubre de 2014 se comienza igualmente con el arrendamiento de dichos inmuebles.

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

En la actualidad se están terminando las obras de construcción del edificio de 48 viviendas, locales, trasteros y plazas de garaje situado en la Plaza Fuente Honda nº 9 y 10 de Leganés, cuyo solar fue adquirido en julio de 2016. Se prevé la finalización de estas obras en junio de 2019 comenzando en ese momento con el arrendamiento de todos estos inmuebles.

El plan estratégico de la compañía continúa avanzando, y en base a ello, durante el año 2018, la sociedad adquiere varios solares más.

En septiembre de 2018, un solar industrial en cl. Rey Pastor 7; en octubre de 2018 una parcela comercial en el Plan Parcial 4 de Leganés; y en julio y septiembre de 2018, se compran dos fincas que conforman un solar, sito en la cl. Juan Muñoz 40-48, donde se van a iniciar las obras de construcción de un edificio de 20 apartamentos y locales para su futura comercialización en régimen de alquiler.

2. Entorno económico y de mercado

El mercado de arrendamientos en España continúa observando una favorable evolución y perspectivas. La escasez de oferta y la elección por parte de los jóvenes del modo de vida en alquiler en lugar de la compra de vivienda, hace que este mercado vaya cada vez más en aumento, estando en la actualidad alrededor de un 22% y quedando menos para igualarnos con países europeos que están en torno a un 33% de media en este sentido.

3. Cambios estructurales

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

Tal y como figura en la correspondiente nota de la memoria durante el ejercicio 2017 se produjeron los siguientes movimientos en el capital social:

El 29 de junio de 2017 en la junta general extraordinaria y universal de socios se tomó el acuerdo de ampliar el capital social en 4.456.118 euros (cuatro millones cuatrocientos cincuenta y seis mil ciento dieciocho euros) mediante la emisión de 4.456.118 participaciones de 1,00 euros de valor nominal cada una, con cargo a reservas. En la misma junta general se aprobó ampliar el capital social en 540.876 euros (quinientos cuarenta mil ochocientos setenta y seis euros) mediante la emisión de 540.876 participaciones de 1,00 euros de valor nominal cada una, mediante compensación de créditos. Los acuerdos de la junta fueron elevados a público el 3 de julio de 2017 e inscritos en el Registro Mercantil de Madrid el 17 de julio de 2017.

El 28 de diciembre de 2017 en la junta general extraordinaria y universal de socios se tomó el acuerdo de ampliar el capital social en 116.359 euros (ciento dieciséis mil trescientos cincuenta y nueve euros) mediante la emisión de 116.359 participaciones de 1,00 euros de valor nominal y una prima de emisión de 5,60 euros cada una. Los acuerdos de la junta fueron elevados a público el 29 de diciembre de 2017 y presentada en el Registro Mercantil de Madrid el 19 de enero de 2018.

Después de las ampliaciones descritas en los párrafos anteriores el Capital Social quedó fijado en 5.116.359,00 de euros.

Asimismo con fecha 27 de septiembre de 2017 la Sociedad tomó el acuerdo en Junta General de optar como órgano de administración de la Sociedad por un Consejo de Administración (anteriormente administradores solidarios).

4. Información financiera

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo ascendían, respectivamente, a 15.564 miles de euros y a 12.314 miles de euros.

En lo referente a los resultados, el beneficio neto del ejercicio 2018 ha ascendido a 635 miles de euros (300 miles de euros en el ejercicio 2017).

Los ingresos obtenidos por la actividad principal de la Compañía en el ejercicio 2018 se han generado por la explotación en régimen de arrendamiento de los inmuebles poseídos por la Sociedad y que se describen en la correspondiente nota de la memoria.

5. Situaciones de conflicto de interés

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

6. Actividades en materia de Investigación y desarrollo

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

7. Acciones propias

La Sociedad ha adquirido 3.000 participaciones propias durante el ejercicio 2018, adquiridas por 20.700,00 euros.

8. Otra información del ejercicio

Durante el ejercicio 2018 y tal y como figura en la nota correspondiente de las cuentas anuales, la Sociedad no ha realizado pagos que acumulen aplazamientos superiores a los legalmente establecidos. Asimismo, al cierre del ejercicio 2018, no existe saldo alguno pendiente de pago que acumule un aplazamiento superior al plazo legal establecido.

9. Políticas y gestión de riesgos

Detallamos a continuación información sobre la exposición de la sociedad al riesgo de crédito, de liquidez y de mercado.

Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

Los activos financieros de la Sociedad están compuestos principalmente de deuda crediticia con empresas del grupo.

La Sociedad estima que no tiene un riesgo de crédito significativo sobre sus activos financieros.

Riesgo de liquidez:

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

Dado que los ingresos de la Sociedad provienen de ingresos por arrendamientos que se realizan de forma mensual, se genera el efectivo suficiente para hacer frente a los pasivos corrientes en cada momento.

Los pasivos corrientes de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 están totalmente cubiertos por el efectivo y otros equivalentes de efectivo, por lo que no presenta riesgo de liquidez inmediata.

La clasificación de los activos y pasivos financieros por plazos de vencimiento contractuales se muestra en las Notas 6.1 y 6.2.

Riesgo de mercado:

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

a. Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debido a cambios en los tipos de interés de mercado.

La exposición de la Sociedad al riesgo de tipo de interés se debe principalmente a los préstamos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable.

b. Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no tiene riesgo de tipo de cambio al operar únicamente en euros, siendo su moneda funcional y de presentación.

c. Riesgo de precio o inflación

La Sociedad no tiene riesgo de precio o inflación.

10. Acontecimientos más importantes posteriores al cierre

Con fecha 14 de marzo de 2019 la Sociedad ha adquirido 177.600 participaciones de la Sociedad Listen 2011, S.L. por importe de 340.400 euros, pasando su participación del 80% al 100%. Con la misma fecha se produce la unipersonalidad social sobrevenida.

Diligencia de Firma

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de la Sociedad reunido el día 29 de marzo de 2019, formula las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito, que se refieren al Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios del Patrimonio Neto y el Estado de flujo de Efectivo y la Memoria (todos ellos en formato normal), y el Informe de Gestión, que comprenden 45 páginas numeradas de la 1 a la 45.



D. Álvaro Rubio Garzón
Presidente



D. Francisco Escudero López
Vicepresidente



Dª. Mar Nombela Martínez
Vocal



D. Sebastián Rivero Galán
Secretario no Consejero

ANEXO II

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE AP67 SOCIMI Y
CERTIFICACIÓN EMITIDA POR EL AUDITOR DE LA SOCIEDAD SOBRE EL
AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS**

AP67 SOCIMI, S.A.

**INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE
CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CREDITOS,
SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 301
DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE
SOCIEDADES DE CAPITAL**

**INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE
CREDITOS, SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 301 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA
LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL**

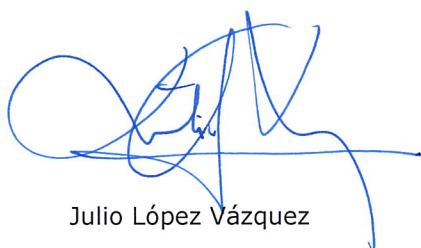
A los accionistas de AP67 SOCIMI, S.A.:

A los fines previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta de aumentar el capital social en 4.180.050 euros por compensación de créditos, formulada por los Administradores el 1 de abril de 2019, que se presenta en el documento contable adjunto. Hemos verificado, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad de los Administradores en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos, al menos en un 25 por 100, son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por los Administradores ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de AP67 SOCIMI, S.A., los cuales, al menos en un 25 por 100 son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

Este Informe Especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.



Julio López Vázquez

Madrid, 10 de abril de 2019

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



Gloria Orejas de las Heras

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

AUREN AUDITORES SP,
S.L.P.

Año 2019 Nº 01/19/02023
SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

AP67 SOCIMI, S.A.

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SOBRE LA PROPUESTA DE
AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL MEDIANTE COMPENSACIÓN DE
CRÉDITOS, Y CONSIGUIENTE MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 5º DE LOS
ESTATUTOS SOCIALES

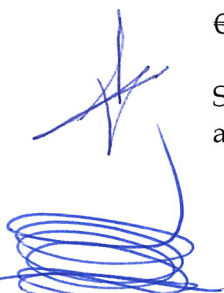
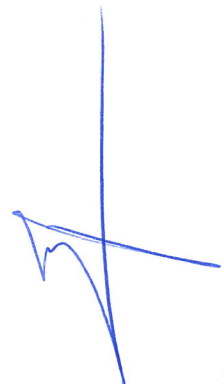
En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 301 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de **AP67 SOCIMI, S.A.** (en adelante la "**Sociedad**"), emite el presente informe relativo a la propuesta de aumento del capital social mediante compensación de créditos y consiguiente modificación del artículo 5º de los Estatutos Sociales, elaborada por él mismo y comprensiva de los siguientes extremos:

1. Cuantía del Aumento

El aumento de capital social que se propone ascenderá a un nominal de SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS (696.675,00 €), y se llevará a efecto, en caso de resultar aprobado, mediante la emisión de 696.675 nuevas acciones nominativas de una única clase y serie y mismo valor nominal, numeradas correlativamente de la 5.116.360 a la 5.813.034, ambas inclusive.

Se emitirían dichas 696.675 nuevas acciones por su valor nominal de 1 Euro cada una, más una prima de emisión de 5 Euros por acción, por lo tanto, el valor real de suscripción de cada acción es de 6 Euros, lo que hace un total entre nominal y prima de CUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA MIL CINCUENTA EUROS (4.180.050,00 €).

Se propone a los Sres. Accionistas que las 696.675 nuevas acciones que se crean sean asumidas y desembolsadas en su totalidad por las siguientes personas:

- 
- 
- i. D. Álvaro Rubio Garzón, mayor de edad, casado, con domicilio en Leganés (Madrid), calle Villaverde, número 2 y titular de D.N.I. vigente número 52.092.331-E, asumiría y se le adjudicarían 252.144 acciones, números 5.116.360 a 5.368.503, ambas inclusive, por su valor nominal de 1 Euro cada una, más una prima de emisión de 5 Euros por acción, lo que supone un total real de 6 Euros por acción, esto es, un total de 1.512.864 Euros.
 - ii. D. Francisco Escudero López, mayor de edad, casado, con domicilio en Leganés (Madrid), calle Villaverde, número 2 y titular de D.N.I. vigente número 52.086.343-Z, asumiría y se le adjudicarían 100.439 acciones, números 5.368.504 a 5.468.942, ambas inclusive, por su valor nominal de 1 Euro cada una, más una prima de emisión de 5 Euros por acción, lo que supone un total real de 6 Euros por acción, esto es, un total de 602.634 Euros.
 - iii. BENTOTA INVESTMENTS, S.A., sociedad de nacionalidad española, con domicilio en Paseo de la Castellana 135, Madrid, con N.I.F. vigente nº A-

87927182 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 36439, Folio 201, Sección 8, Hoja M-654682, asumiría y se le adjudicarían 178.260 acciones, números 5.468.943 a 5.647.202, ambas inclusive, por su valor nominal de 1 Euro cada una, más una prima de emisión de 5 Euros por acción, lo que supone un total real de 6 Euros por acción, esto es, un total de 1.069.560 Euros.

- iv. D. Francisco Escudero del Fresno, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio en Getafe (Madrid), Avenida de La Paz 11 5º A y con D.N.I. vigente nº 622.862-E, asumiría y se le adjudicarían 12.500 acciones, números 5.647.203 a 5.659.702, ambas inclusive, por su valor nominal de 1 Euro cada una, más una prima de emisión de 5 Euros por acción, lo que supone un total real de 6 Euros por acción, esto es, un total de 75.000 Euros.
- v. D. Javier Escudero López, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio en calle Belice 1, 3º B, 28907- Getafe (Madrid) y D.N.I. vigente nº 47.046.536-J, asumiría y se le adjudicarían 5.000 acciones, números 5.659.703 a 5.664.702, ambas inclusive, por su valor nominal de 1 Euro cada una, más una prima de emisión de 5 Euros por acción, lo que supone un total real de 6 Euros por acción, esto es, un total de 30.000 Euros.
- vi. D^a. Elisabeth Torres Rincón, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio en Avenida de Bruselas 63, 40424 -Los Ángeles de San Rafael, El Espinar (Segovia) y D.N.I. vigente nº 46.881.566-E, asumiría y se le adjudicarían 2.500 acciones, números 5.664.703 a 5.667.202, ambas inclusive, por su valor nominal de 1 Euro cada una, más una prima de emisión de 5 Euros por acción, lo que supone un total real de 6 Euros por acción, esto es, un total de 15.000 Euros.
- vii. D^a. M^a José de la Fuente Rodríguez, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio en Pozuelo de Alarcón (Madrid), calle Mistral 2, chalet 14, y D.N.I. vigente nº 02.613.628-T, asumiría y se le adjudicarían 108.332 acciones, números 5.667.203 a 5.775.534, ambas inclusive, por su valor nominal de 1 Euro cada una, más una prima de emisión de 5 Euros por acción, lo que supone un total real de 6 Euros por acción, esto es, un total de 649.992 Euros.
- viii. D. Jose Luis Rubio Garzón, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio en Leganés (Madrid), calle Alcalde Pedro González 23 3E, y DNI vigente nº 53.423.789-X, asumiría y se le adjudicarían 12.500 acciones, números 5.775.535 a 5.788.034, ambas inclusive, por su valor nominal de 1 Euro cada una, más una prima de emisión de 5 Euros por acción, lo que supone un total real de 6 Euros por acción, esto es, un total de 75.000 Euros.
- ix. D. Pedro Escudero López, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio en Marbella (Málaga), Urbanización Altos del Rodeo 33, Nueva Andalucía y DNI vigente nº 52.500.820-P, asumiría y se le adjudicarían 25.000 acciones, números 5.788.035 a 5.813.034, ambas inclusive, por su valor nominal de 1 Euro cada una, más una prima de emisión de 5 Euros por acción, lo que supone un total real de 6 Euros por acción, esto es, un total de 150.000 Euros.

2. Naturaleza y características de los créditos que se aportan

Se propone a los Sres. Accionistas que el desembolso de las mencionadas 696.675 acciones, tanto en su valor nominal como en el importe de la prima, se lleve a efecto por las siguientes personas mediante aportación de los créditos líquidos, vencidos y exigibles que las mismas ostentan frente a la Sociedad que se describen a continuación:

- D. Álvaro Rubio Garzón llevaría a efecto el desembolso íntegro de las nuevas 252.144 acciones, tanto en su valor nominal como en el importe de la prima, esto es un total de 1.512.864 Euros, mediante aportación de un crédito líquido, vencido y exigible que ostenta éste frente a la Sociedad, como consecuencia de un Contrato de Línea de Crédito suscrito en fecha 1 de enero del 2014 por un total de 1.512.865,12 Euros, como se desprende de la contabilidad de la Sociedad.
- D. Francisco Escudero López llevaría a efecto el desembolso íntegro de las nuevas 100.439 acciones, tanto en su valor nominal como en el importe de la prima, esto es un total de 602.634 Euros, mediante aportación de un crédito líquido, vencido y exigible que ostenta éste frente a la Sociedad, como consecuencia de un Contrato de Línea de Crédito suscrito en fecha 1 de enero del 2014 por un total de 602.637,84 Euros, como se desprende de la contabilidad de la Sociedad.
- BENTOTA INVESTMENTS, S.A., llevaría a efecto el desembolso íntegro de las nuevas 178.260 acciones de la siguiente forma:
 - a) 121.527 nuevas acciones, tanto en su valor nominal como en el importe de la prima, esto es un total de 729.162 Euros, mediante aportación de un crédito líquido, vencido y exigible que ostenta esta frente a la Sociedad, como consecuencia de un Contrato de Línea de Crédito suscrito en fecha 1 de marzo de 2018 por un total de 729.165 Euros, como se desprende de la contabilidad de la Sociedad.
 - b) 56.733 nuevas acciones, tanto en su valor nominal como en el importe de la prima, esto es un total de 340.398 Euros, mediante aportación de un crédito líquido, vencido y exigible que ostenta esta frente a la Sociedad, correspondiente al pago aplazado del precio de la compraventa de participaciones de la mercantil LISTEN 2011, S.L. recogida en la escritura otorgada ante el Notario de Leganés, D^a María Dolores Peña Peña, en fecha 14 de marzo de 2019, protocolo 950, por un total de 340.400 Euros, como se desprende de la contabilidad de la Sociedad.
- D. Francisco Escudero del Fresno llevaría a efecto el desembolso íntegro de las nuevas 12.500 acciones, tanto en su valor nominal como en el importe de la prima, esto es un total de 75.000 Euros, mediante aportación de un crédito líquido, vencido y exigible que ostenta éste frente a la Sociedad, como consecuencia de un Contrato de Préstamo suscrito en fecha 12 de julio de 2018 por un total de 75.000 Euros, como se desprende de la contabilidad de la Sociedad.

- D. Javier Escudero López llevaría a efecto el desembolso íntegro de las nuevas 5.000 acciones, tanto en su valor nominal como en el importe de la prima, esto es un total de 30.000 Euros, mediante aportación de un crédito líquido, vencido y exigible que ostenta éste frente a la Sociedad, como consecuencia de un Contrato de Préstamo suscrito en fecha 19 de julio de 2018 por un total de 30.000 Euros, como se desprende de la contabilidad de la Sociedad.
- D^a. Elisabeth Torres Rincón llevaría a efecto el desembolso íntegro de las nuevas 2.500 acciones, tanto en su valor nominal como en el importe de la prima, esto es un total de 15.000 Euros, mediante aportación de un crédito líquido, vencido y exigible que ostenta éste frente a la Sociedad, como consecuencia de un Contrato de Préstamo suscrito en fecha 19 de julio de 2018 por un total de 15.000 Euros, como se desprende de la contabilidad de la Sociedad.
- D^a. M^a José de la Fuente Rodríguez llevaría a efecto el desembolso íntegro de las nuevas 108.332 acciones de la siguiente forma:
 - a) 66.666 nuevas acciones, tanto en su valor nominal como en el importe de la prima, esto es un total de 399.996 Euros, mediante aportación de un crédito líquido, vencido y exigible que ostenta éste frente a la Sociedad, como consecuencia de un Contrato de Préstamo suscrito en fecha 19 de julio de 2018 por un total de 400.000 Euros como se desprende de la contabilidad de la Sociedad.
 - b) 41.666 nuevas acciones, tanto en su valor nominal como en el importe de la prima, esto es un total de 249.996 Euros, mediante aportación de un crédito líquido, vencido y exigible que ostenta éste frente a la Sociedad, como consecuencia de un Contrato de Préstamo suscrito en fecha 12 de febrero de 2019 por un total de 250.000 Euros como se desprende de la contabilidad de la Sociedad.
- D. Jose Luis Rubio Garzón llevaría a efecto el desembolso íntegro de las nuevas 12.500 acciones, tanto en su valor nominal como en el importe de la prima, esto es un total de 75.000 Euros, mediante aportación de un crédito líquido, vencido y exigible que ostenta éste frente a la Sociedad, como consecuencia de un Contrato de Préstamo suscrito en fecha 19 de julio de 2018 por un total de 75.000 Euros, como se desprende de la contabilidad de la Sociedad.
- D. Pedro Escudero López llevaría a efecto el desembolso íntegro de las nuevas 25.000 acciones, tanto en su valor nominal como en el importe de la prima, esto es un total de 150.000 Euros, mediante aportación de un crédito líquido, vencido y exigible que ostenta éste frente a la Sociedad, como consecuencia de un Contrato de Préstamo suscrito en fecha 18 de diciembre de 2015 por un total de 150.000 Euros, como se desprende de la contabilidad de la Sociedad.

3. Redacción del artículo 5 de los Estatutos Sociales tras la ampliación de capital

En caso de que finalmente los accionistas decidan aumentar el capital social mediante la compensación de los créditos de conformidad con los términos reseñados en los dos números anteriores, el artículo 5 de los Estatutos Sociales pasará a tener la siguiente redacción:

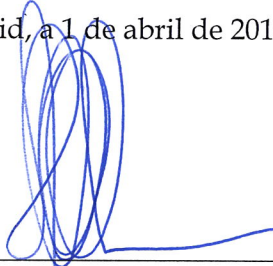
"Artículo 5º.- Capital social

El capital social es de CINCO MILLONES OCHOCIENTOS TRECE MIL TREINTA Y CUATRO EUROS (5.813.034 €), dividido en 5.813.034 acciones de UN EURO (1€) de valor nominal cada una de ellas.

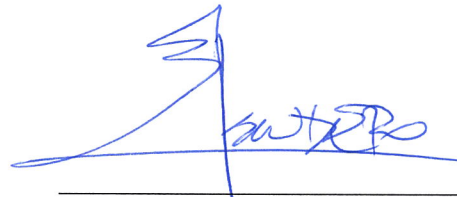
Las acciones son nominativas de una única clase y serie y están numeradas correlativamente de la 1 a la 5.813.034, ambas inclusive, están totalmente suscritas y desembolsadas. Cada acción da derecho a un voto."

El presente informe ha sido emitido y firmado por el Consejo de Administración de la Sociedad, a los efectos del artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital.

Madrid, a 1 de abril de 2019



D. Álvaro Rubio Garzón



D. Francisco Escudero López



Dª. Mar Nombela Martínez

ANEXO III

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE AP67 SOCIMI SOBRE EL AUMENTO DE CAPITAL POR APORTACION NO DINERARIA

Informe de Valoración para

ACTIVUM GESTIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.L.

Suelo Residencial

Parcela: VP7.1 PP4
Leganés, Madrid

Noviembre 2018
Ref.: 406/2018

BNP Paribas Real Estate Spain, S.A.
Calle Emilio Vargas, 4 - 28043 - Madrid



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**El inmobiliario
para un mundo en
evolución**

Índice

1. Instrucción	3
2. Localización	7
3. Propiedad	10
4. Legal	12
5. Análisis de Mercado	13
6. Fortalezas y Debilidades	23
7. Valoración	24
8. Valor de Mercado	27
Apéndices	28
A. Cálculos	29
B. Fotos	34
C. Planos	35
D. Condiciones y supuestos de valoración	36
E. Definición de la base de valoración	41
F. Documentación	45



**ACTIVUM GESTIÓN DE PROYECTOS
INMOBILIARIOS, S.L.**

Avda. Colombia 11, Planta 9
03010, Alicante
España

Nombre: Eleucidio Moreno
Email: eleudicio.moreno@bnpparibas.com
Tel: +34 914 549 600
Fax: +34 914 368 555

A la atención de D. Carlos Valdés

Madrid, 23 de noviembre de 2018

Cliente	ACTIVUM GESTIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.L.
Propiedad	Parcela VP7.1 PP4, Leganés
Servicio de Valoración	Valor de Mercado
Fecha de Valoración	23/11/2018
Finalidad de la Valoración	Aportación NO dineraria. Registro Mercantil

1. Instrucción

1.1 Objetivo

De acuerdo con nuestra propuesta de valoración firmada el 02 de noviembre de 2018, entendemos que nos ha solicitado un informe de valoración para el propósito y propiedad descritos arriba y bajo las bases expuestas a continuación.

1.2 Normas de Cumplimiento y Estándares de Valoración

Nuestra valoración será preparada de acuerdo con la estructura dispuesta por el Comité Internacional de los Estándares de Valoración (International Valuations Standards Committee) (IVSC), y según las secciones correspondientes a los Estándares de Valoración ("VS") expuestos en los Estándares de Valoración RICS, 9ª Edición (del "Libro Rojo").

1.3 Inspección

La inspección de los inmuebles fue realizada el 07 de noviembre de 2018.

La inspección nos ha proporcionado una visión global de las propiedades y hemos asumido que los detalles que pueden afectar a la valoración nos han sido facilitados.



1.4 Experiencia del valorador

Confirmamos que contamos con el conocimiento y experiencia necesaria para llevar a cabo la Valoración de manera competente y que la realizaremos como Valoradores Externos cualificados a efectos de Valoración.

Para asegurar la independencia y objetividad de nuestra valoración, BNP PARIBAS RE cuenta con una política que asegura la rotación del firmante para cumplir con los estándares RICS de deontología.

BNP PARIBAS RE ADVISORY SPAIN S.A. es una filial de propiedad exclusiva de BNP PARIBAS (el “Grupo”). La parte de honorarios totales a pagar para el año que terminó el 31 de Diciembre 2017 por el cliente y sus filiales a los ingresos totales del Grupo fueron menos de un 5%

1.5 Conflictos de Interés

Entendemos que no existe ningún conflicto de interés a la hora de facilitar el asesoramiento solicitado.

1.6 Base de Valoración

Siguiendo sus instrucciones, hemos llevado a cabo nuestra valoración teniendo en cuenta la base expuesta a continuación:

- **Valor de Mercado**

La definición de Valor de Mercado está expuesta en el Apéndice D.

Nuestras valoraciones están sujetas a nuestras Condiciones y Supuestos Estándar de Valoración, incluidos en el Apéndice C. En caso de que alguno de nuestros Supuestos fuera incorrecto, se llevaría a cabo una revisión de la valoración.

1.7 Información

Para llevar a cabo nuestra opinión sobre el valor de mercado hemos contado con la siguiente información:

- Plano de planta de la urbanización y de vivienda tipo
- Plano de reparcelación del sector PP4 y de la parcela VP7.1
- Plan Parcial P.P 4 y Datos urbanísticos
- Dato de superficie por vivienda y anexos.
- Acto de firmeza administrativo del proyecto de reparcelación del PP4 emitido por el Ayuntamiento de Leganés.
- Parcela destinada a Vivienda de Protección Pública Limitada.



Se ha utilizado dicha información para llevar a cabo esta Valoración y hemos asumido que dicha información está actualizada. No asumiremos la responsabilidad que pueda derivarse de errores debidos a la información facilitada.

Si la información facilitada o las estimaciones sobre las que se basa la valoración se probasen incorrectas, las cifras de valor podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas.

1.8 Confidencialidad – Restricciones de Publicación

El presente Informe se dirige exclusivamente al cliente. Ninguna parte del informe o asesoramiento proporcionado por BNP PARIBAS RE al Cliente debe ser reproducida, transmitida, copiada o revelada a terceras partes sin el previo consentimiento por escrito de BNP PARIBAS RE. La presente valoración inmobiliaria debe ser empleada tan sólo por la parte a la que se dirige y para la finalidad especificada, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.

El Cliente debe mantener la información confidencial y no revelar a terceras personas (tanto antes como después de finalizar el servicio de valoración):

- Cualquier información recibida relacionada con los métodos y/o tecnologías utilizadas por BNP PARIBAS RE a la hora de facilitar sus Servicios;
- Detalles de las condiciones comerciales sobre los que BNP PARIBAS RE facilita los Servicios;
- Cualquier otra información relacionada con las actividades empresariales de BNP PARIBAS RE que tengan en su poder como consecuencia de los servicios proporcionados por BNP PARIBAS RE y que no sean de dominio público.



1.9 Valoración

Las propiedades se describen en el siguiente apartado del presente Informe de Valoración. El presente valor de mercado debe ser leído junto con el Informe y los Anexos, quedando sujeto a las consideraciones y supuestos expresados en él. En el Informe se han tenido en cuenta consideraciones de mercado, tenencia, situación urbanística y estado del inmueble.

En nuestra opinión, el Valor de Mercado de las propiedades objeto del presente informe, a fecha de 23 de Noviembre de 2018, sujeto a las consideraciones y supuestos contenidos en el Informe y los Anexos, es:

7.451.000 EUR

(SIETE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL EUROS)

Sin IVA, redondeado y neto de gastos de adquisición.

Atentamente,

Eleucidio Moreno, MRICS
Valorador Registrado RICS
Co-Director de Valoraciones

Enrique Manget Henche
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Técnico colaborador de BNP PARIBAS RE

Para y en nombre de
BNP PARIBAS RE SPAIN S.A.U.



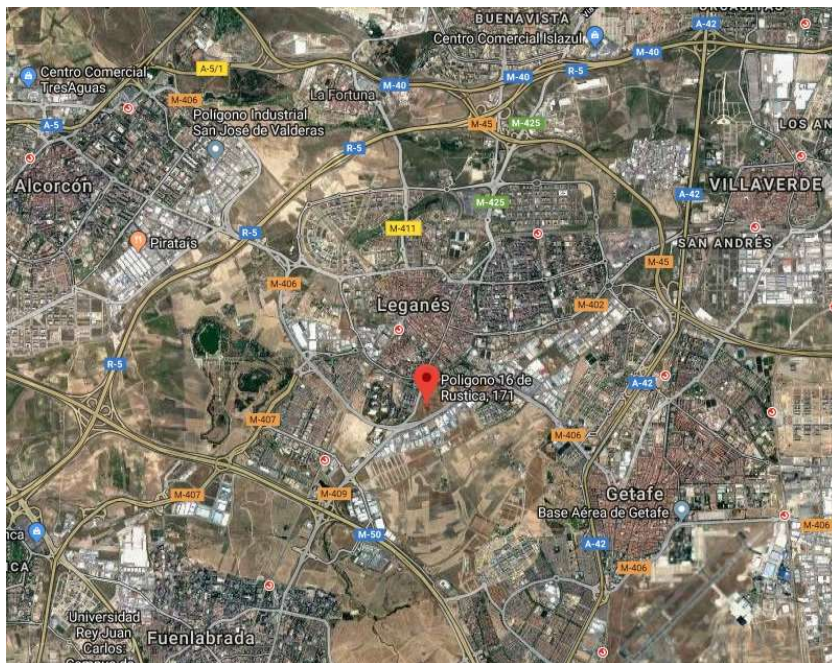
2. Localización

2.1 Ubicación

La propiedad se ubica dentro del Plan Parcial P.P.4 "Puerta de Fuenlabrada", que está situado al Sur de dicho ámbito, en el término municipal de Leganes, en la comunidad autónoma de Madrid (España), en los espacios periféricos residenciales junto a la carretera de circunvalación de Leganés. Está integrado fundamentalmente por los polígonos catastrales 16 y 17/18. Se encuentra dentro del área metropolitana de Madrid y está situada a once kilómetros al Sudoeste de la capital. Cuenta con una población de 187.720 habitantes (INE, 2017) y una densidad de 4340,35 hab./km².



El polígono cuenta con una superficie de 173.355 metros cuadrados siendo sus Usos y Tipologías: Residencial plurifamiliar y Comercial en edificio exclusivo. La Edificación en bloques, manzana cerrada o semicerrada.



2.2 Comunicaciones

Leganés se beneficia de la cercanía de las dos principales carreteras de circunvalación de la capital M-40, M-50, Radial 5 y la M-45; las carreteras M-402 que une la M-45 con la ciudad, M-406 que une con la A-42 y la M-407 que une con la M-50.

El Aeropuerto de Madrid-Barajas se encuentra a 30 minutos en coche por la M-40. También se puede acceder desde Leganés a través de la red de Metro y Cercanías.

La ciudad de Leganés dispone de 2 líneas de Metro (11 y 12), Línea de Cercanías (C-5), así como 18 Líneas interurbanas de autobuses, 3 nocturnas y 1 urbana.

2.3 Terreno

El ámbito del suelo urbanizable programado (SUP), sector PP.4 "Puerta de Fuenlabrada", morfológicamente es un triángulo irregular con uno de los vértices situado al Sureste. El polígono limita al:

- Norte, con el SG de Espacios Libres RPG-EL-9
- Este, con la CEMU "Ciudad de los Muchachos" y suelo urbano
- Sur, Carretera de circunvalación de Leganés-Getafe M-40
- Oeste, Avenida de Fuenlabrada, antigua M-411

Por el interior del polígono cruza subterráneamente la red de Metrosur

Entendemos que el conjunto del ámbito dispone de conexión con todos los servicios necesarios tales como suministro y evacuación de agua, energía eléctrica, gas natural, telefonía, etc.



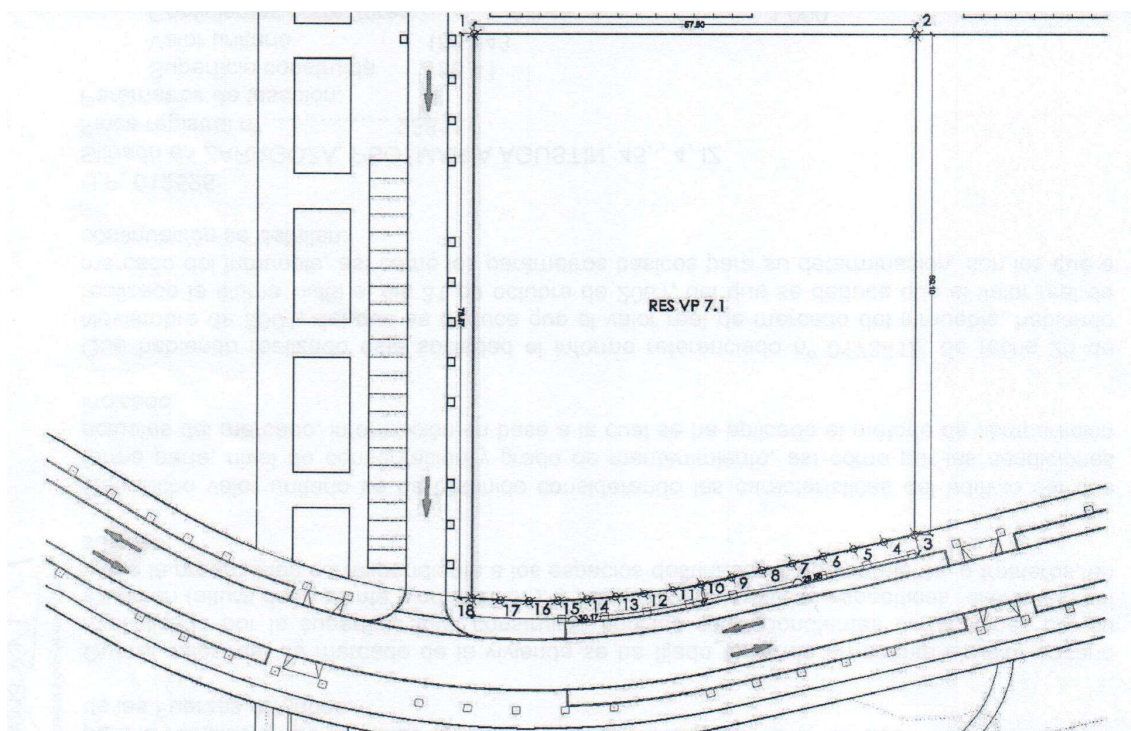
3. Propiedad

3.1 Descripción

El suelo se ubica en la parte Sur del ámbito, en un terreno de forma sensiblemente rectangular y llano, con una superficie según Catastro de 4.354 m² y según proyecto de Reparcelación de 4.354,08 m².

Linderos:

- Norte, con la calle C de nuevo trazado (hoy calle Tenis).
- Este, con la Parcela VP 7.2.
- Sur, con la calle D de nuevo trazado (hoy calle Natación).
- Oeste, con la calle 2 de nuevo trazado (hoy calle Fútbol).



3.2 Superficies

Ref.Catastral	Registral (m ²)	Catastro (m ²)	Medición (m ²)	Adoptada (m ²)
4934601VK3				
643S0000MK	---	4.354,00	4.354,08	4.354,08



3.3 Materiales Perjudiciales

No se han llevado a cabo investigaciones de tipo geológico, ni ningún otro estudio que nos permita certificar que el terreno no presenta características anormales o restos arqueológicos que pudieran tener un efecto negativo en el arrendamiento, urbanización o la valoración presente o futura del inmueble. Por lo tanto, hemos asumido que la capacidad de carga del suelo es suficiente para soportar el edificio construido.

3.4 Situación Medioambiental

No se ha dispuesto de información que indique la existencia de contaminación de suelo o de construcciones en el terreno o en su entorno, ni de otros factores negativos de tipo acústico o medioambiental y, al no ser objeto de análisis del presente informe, la valoración se realiza sin considerar el efecto económico que dicha existencia de contaminación pudiera producir.

3.5 Riesgos Asociados

No se han llevado a cabo investigaciones relativas a riesgos de inundación, sismo o fuego en el área donde se ubica la propiedad, y que pudieran afectar al valor del inmueble. Si los inmuebles se situasen en una zona afectada por cualquiera de los riesgos anteriormente mencionados, se toma el Supuesto de que el seguro del edificio se encuentra al corriente de estos riesgos y con disponibilidad de ser renovado por el actual o cualquier otro futuro propietario, sin que sea necesario el pago de un premium.



4. Legal

4.1 Régimen de Propiedad

Entendemos que la propiedad está en régimen de propiedad plena y libre de cargas.

No se ha dispuesto de las escrituras, ni de nota simple registral, por lo que se carece de los datos registrales.

Según la ficha urbanística de la parcela, se describe la propiedad con 4 participaciones diferentes.

La valoración se ha realizado de la totalidad de la propiedad, sin cargas.

4.2 Contrato

Entendemos que los inmuebles se encuentran actualmente en régimen de uso propio. Pendiente de construir. No se nos ha proporcionado ningún contrato de alquiler.

4.3 Urbanismo

No hemos realizado consultas independientes en el departamento de urbanismo del ayuntamiento, ni el cliente nos ha facilitado copias de las licencias de obra, actividad y/o funcionamiento del inmueble.

A efectos de valoración hemos asumido que los inmuebles se adecúan a la normativa urbanística vigente y que dispone de todas las condiciones necesarias para su calificación como solar, por lo que puede solicitar las licencias necesarias.

El terreno objeto del informe se encuentra dentro del P.P.4 "Puerta de Fuenlabrada", el cual fue aprobado definitivamente, siendo publicado en el B.O.C.M. de 15 de junio de 2015, y estando actualmente las obras de urbanización en fase de finalización.

Uso: Residencial de Protección Pública Limitada (VPPL).

5. Análisis de Mercado

5.1 Contexto económico

La economía española sigue experimentando un crecimiento exponencial en los últimos años con tasas de crecimiento del PIB superiores al 3% anual. El año 2017 cerró con un crecimiento superior al 3% por tercer año consecutivo, fruto de la fortaleza de la demanda doméstica, el turismo y las exportaciones. Durante el tercer trimestre del año ha seguido expandiéndose, aunque por debajo de lo esperado a principios de trimestre. El crecimiento registrado en el 3T 2018 se sitúa en el entorno del 0,6% trimestral, respaldado una vez más, por la demanda doméstica. Factores como el empeoramiento del entorno exterior, con la ralentización del crecimiento de la zona euro que afecta a las exportaciones, el incremento del precio del petróleo y el descenso del turismo, hacen que se rebajen las previsiones de crecimiento para el año 2018 al 2,6%.

La comunidad de Madrid ha alcanzado los niveles de estabilidad económica previos a la crisis, con tasas de crecimiento del PIB del 3,4% interanual en 2017, según el INE. Para el 2018, Madrid será una de las regiones que mayor crecimiento presenten, muy similar al registrado en 2017.

La tasa de paro continúa disminuyendo, pasando de un 26,94 % en 2013 hasta un 15,28 % en el T2-2018. La situación laboral de la comunidad de Madrid es mucho más estable que la media nacional, situándose la tasa de paro en 12,08% en el T2-2018.

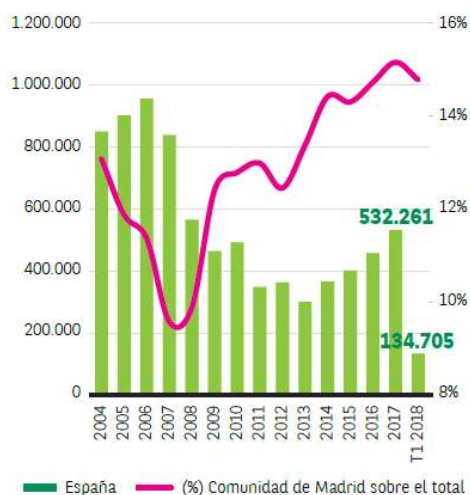


La actividad inversora registrada en los meses de verano ha sido muy dinámica. El volumen de inversión directa en activos inmobiliarios a nivel general fue de un total de 3.750 millones de euros en el tercer trimestre del año hasta la fecha. El exceso de capital, unido al momento álgido del mercado, continúa generando un interés muy elevado en los principales fondos internacionales por invertir en España. Si comparamos el tercer trimestre del 2018 con el mismo periodo del año anterior, se observa un crecimiento del 84%. El volumen acumulado de 2018 alcanza 7.760 millones de euros, ligeramente por debajo del volumen registrado en el mismo periodo de 2017 (-4,2%). La falta de producto en venta, unido a elevadas pretensiones de algunos propietarios, está generando que algunas operaciones no se materialicen.

5.2 Mercado Residencial en España

El mercado residencial vuelve a ser uno de los grandes protagonistas del sector inmobiliario. Después de un periodo de letargo y una fase de recuperación, nos encontramos actualmente en un momento de crecimiento consolidado, en el que se unen, cada vez más, nuevos actores al mercado que están invirtiendo e institucionalizando el sector.

EVOLUCIÓN DEL N° DE COMPRA-VENTAS



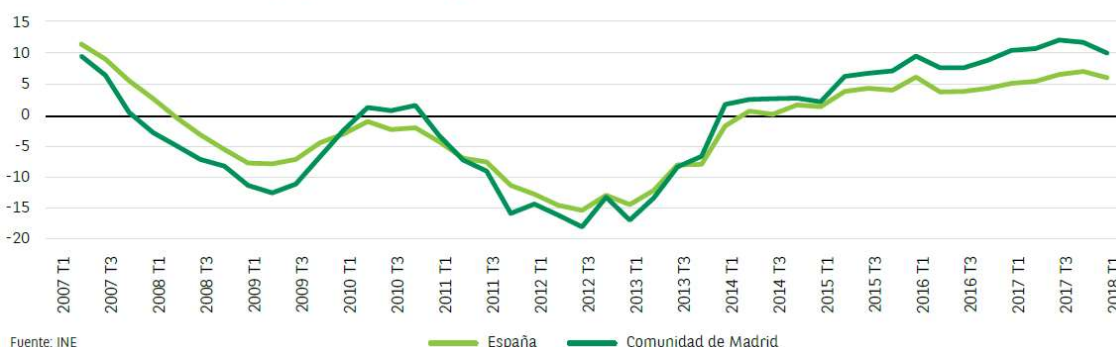
Fuente: Ministerio de Fomento

Incremento del número de transacciones y descenso considerable de los plazos de comercialización.

El año 2017 cerró con 532.261 viviendas vendidas en España, lo que supuso un incremento anual del 16,3%. Teniendo en cuenta los datos del primer trimestre, con cerca de 135.000 compra-ventas y la evolución de los últimos años, prevemos que en el total del año 2018 se puedan materializar cerca de 580.000 compraventas. En la Comunidad de Madrid el año 2017, con 80.613 viviendas vendidas, fue el periodo más dinámico desde 2006. En el gráfico siguiente se observa cómo desde el año 2009, las ventas realizadas en Madrid han ido ganando peso, representando en 2017 el 15,10%.

Relación al índice de precios de la vivienda. El año 2014 marcó el cambio de tendencia. Tras tocar fondo en el año 2013, los precios han mantenido una tendencia creciente en España desde el año 2014. La variación anual del Índice de Precios de Vivienda (IPV) en el primer trimestre de 2018 se sitúa en el 6,2%, según el INE. En la comunidad de Madrid, las variaciones anuales son superiores al 10% desde el primer trimestre de 2017, situándose en el 10,2% a cierre del primer trimestre del 2018.

VARIACIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (IPV) - VARIACIÓN ANUAL (%)



Fuente: INE

El dinamismo de la demanda ha propiciado el retorno de la actividad promotora sobre todo en las zonas más consolidadas y el incremento en el número de operaciones de suelo finalista, con ascensos relevantes de precios de suelo en los mercados más demandados.



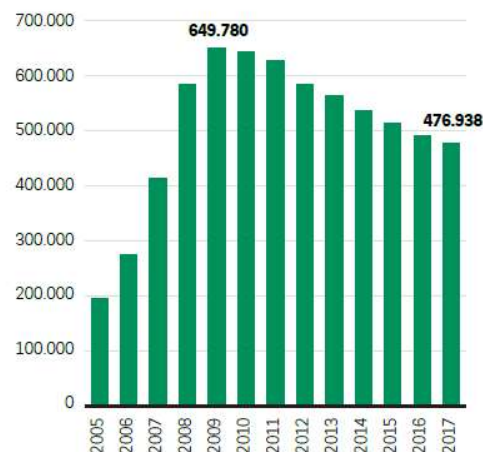
Este hecho lo constata el ascenso en el número de visados de obra nueva que se viene observando desde el año 2014.

Descenso considerable del stock de viviendas

nuevas sin vender. Desde el año 2009, el descenso acumulado ha sido del 26,6%, hasta diciembre 2017, último dato publicado por el Ministerio de Fomento. En Madrid se concentra el 8,6% del stock disponible total, 41.248 viviendas.

Boom de alquiler. Las condiciones favorables de financiación y las altas rentabilidades que ofrece el alquiler, están convirtiendo el sector residencial en un valor refugio para pequeños y medianos inversores. Madrid es la ciudad española que concentra una mayor demanda de alquiler de España.

STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS SIN VENDER EN ESPAÑA



Fuente: Ministerio de Fomento

Elevado interés de los fondos de inversión por el mercado residencial ya sea mediante la compra de cartera de viviendas, o desarrollando nuevos proyectos con promotoras locales especializadas mediante “joint venture” en los que los fondos aportan gran parte del capital y las promotoras el “know how” del mercado y la construcción. Si bien hasta la fecha estaban centrados en promoción para venta a usuario final, ahora se interesan en la creación de vehículos de alquiler a largo plazo.

El mercado residencial actual está sustentado en gran medida por la **demanda de vivienda de reposición**. Actualmente más del 50% de las compraventas de obra nueva en Madrid son de vivienda de reposición.

Demanda embalsada. Compradores que durante los años de crisis, en los que la actividad promotora fue prácticamente residual, han estado ahorrando, esperando a que se reactive la actividad y se desarrollen viviendas en ubicaciones demandadas.

Finalmente destacar el **buen momento empresarial** por el que pasa la comunidad de Madrid, que está generando la **creación de nuevas empresas** y la **ampliación de plantillas** ya existentes. Todo esto repercute en el mercado residencial, debido a que se incrementa la demanda en las zonas colindantes. En zonas como las Tablas, Sanchinarro o Méndez Álvaro la demanda de viviendas, tanto en venta como en alquiler, es muy elevada.

5.3 Mercado Residencial en Madrid

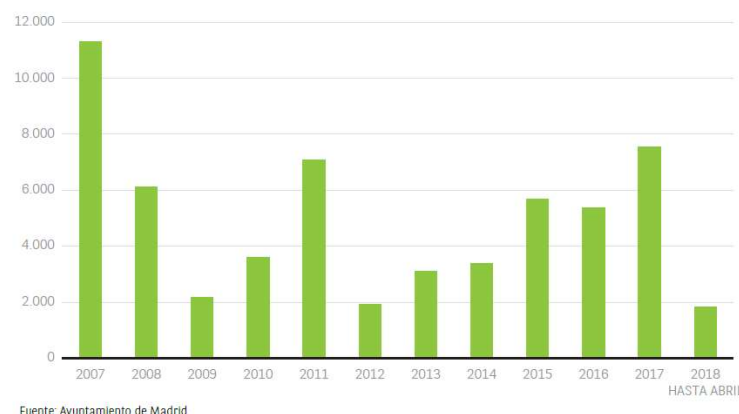
Análisis de la Oferta

El stock de viviendas nuevas en la comunidad de Madrid se está agotando muy rápido durante los últimos dos años.



Existe un amplio desajuste entre oferta y demanda. El actual ritmo de absorción de viviendas de obra nueva está siendo muy elevado, lo que está generando que la mayoría de las promociones que salen al mercado se comercialicen sobre plano o durante la fase de construcción. Además se debe tener en cuenta que cada vez hay menos suelo finalista disponible en la comunidad de Madrid, por lo que el desarrollo de nuevas promociones que puedan absorber la demanda creciente actual es limitado.

EVOLUCIÓN DEL N° DE VISADOS DE OBRA NUEVA EN MADRID CAPITAL

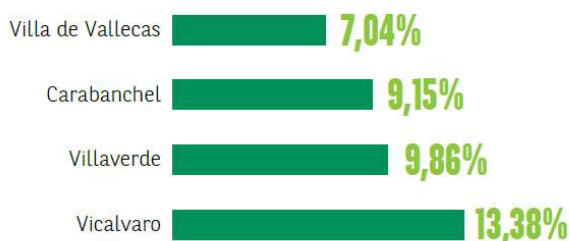


Un indicador que refleja la evolución de la oferta y que responde a la demanda de viviendas es la evolución del número de visados de obra nueva. En el gráfico de abajo se observa cómo la solicitud de visados para el inicio de nuevos proyectos residenciales sufrió una caída del 70% en el periodo 2007-2013. En el año 2017, se alcanzó el número de visados

más alto desde el año 2007, como consecuencia del incremento de la demanda y la mejora de las condiciones de financiación a la promoción. El incremento de solicitudes registrado en el 2011 se debió a la actividad elevada registrada en Valdebebas.

Los distritos donde se ha concentrado la actividad promotora en los últimos 16 meses coinciden con aquellos situados en localizaciones periféricas, donde existe suelo residencial finalista para desarrollos residenciales. Destacan los distritos de Hortaleza (Sanchinarro y Valdebebas), Villa de Vallecas (Ensanche de Vallecas), Fuencarral-El Pardo (Las Tablas, Montecarmelo y Arroyo Fresno) y Barajas (Zona de Timón). Por otro lado se sitúan los distritos más céntricos de la ciudad, en los que la oferta de suelo es residual y los proyectos de obra nueva se centran en rehabilitaciones. Dentro de la M-30 destaca el distrito de Arganzuela, donde durante los últimos meses se han iniciado multitud de proyectos, localizados en las zonas próximas a "Madrid Río" y en el entorno próximo de la calle Méndez Álvaro.

DISTRITOS DONDE SE CONCENTRA GRAN PARTE DE LA OFERTA DE OBRA NUEVA



Análisis de la demanda

Claro predominio del comprador de vivienda de reposición. Se mantienen las dificultades de acceso a los más jóvenes, mientras se consolida la figura del inversor, atraído por el buen

momento del mercado de alquiler. Dentro de ese tramo de edades existen distintas tipologías de compradores claramente diferenciadas en el mercado residencial en general:

Comprador de primera residencia, jóvenes con edades comprendidas entre los 25 y 35 años con una situación laboral y económica estable. Actualmente, este rango de edad tiene serias dificultades de acceso a la vivienda, como consecuencia de que generalmente no disponen de ahorros suficientes para afrontar el pago de la entrada, que supone aproximadamente el 20% del precio final de la vivienda. Compradores de vivienda de reposición, matrimonios (35 a 45 años) con hijos, que demandan una vivienda de mayor superficie debido al incremento del tamaño del hogar. Actualmente esta tipología de comprador está presente en aproximadamente 1 de cada 2 compraventas de obra nueva realizadas en la región de Madrid.



También se puede denominar vivienda de reposición el comprador del siguiente escalón, matrimonios senior (60 – 70 años) que demandan una vivienda más pequeña en el centro de la ciudad como consecuencia del descenso del tamaño del hogar. Generalmente es una demanda proveniente de zonas descentralizadas de viviendas grandes que buscan una vivienda de menor superficie en el centro de la ciudad, con buenos servicios y comunicaciones en el entorno.

El comprador de segunda residencia, está menos presente en el mercado residencial de Madrid. Normalmente, esta tipología de comprador se dirige a mercados vacacionales costeros como Andalucía, la zona del levante o el norte de España. En la comunidad de Madrid, el demandante de segunda residencia se dirige a zonas próximas a la sierra, siendo el peso de éstas poco relevante.

Por último, está el inversor particular, con edades comprendidas, generalmente desde 45 a 65 años, con una solvencia económica elevada. Cada vez están más presentes, debido al incremento de rentabilidad que actualmente ofrece el mercado.

Una vez analizada la evolución de la demanda potencial (población) y las distintas tipologías de compradores, a continuación se detalla la evolución del número de transacciones realizadas en España y Madrid desde el año 2006 hasta el primer trimestre de 2018, último dato publicado por el Ministerio de Fomento.

EVOLUCIÓN DEL Nº DE TRANSACCIONES DE VIVIENDAS



Cómo se observa en los gráficos superiores, la tendencia de compraventas realizadas es similar en España, la Comunidad de Madrid y la capital. No obstante, si se analizan las cifras del año 2017, se observa cómo tanto a nivel regional como capital estamos ya por encima de los niveles pre-crisis (año 2007). En términos globales, a nivel nacional se realizaron 532.261 compraventas en 2017, todavía lejos de las 836.871 registradas en 2007. Se aprecia cómo las transacciones de viviendas de obra nueva se han reducido considerablemente como consecuencia que la actividad promotora llevada a cabo a partir del 2012 ha sido prácticamente residual.

Análisis de precios

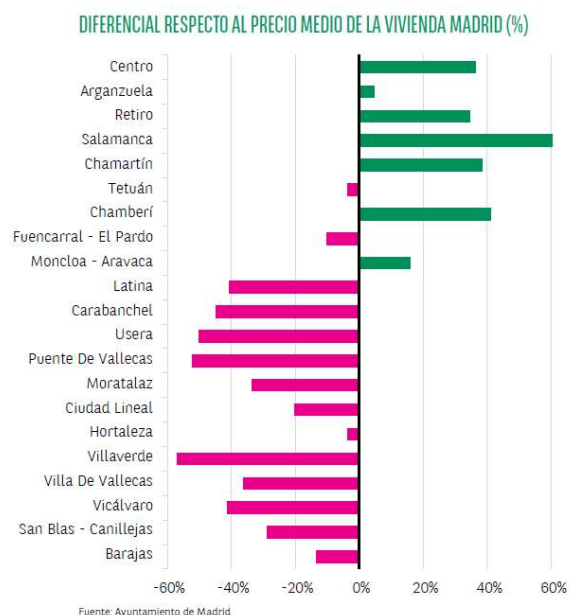
En el gráfico se observa cómo los precios tocaron suelo en la primera mitad del año 2014, momento a partir del cual se observa una suave tendencia alcista. Actualmente nos encontramos en una fase de recuperación del mercado, con crecimientos anuales de entre el 5% y el 10%.

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN MADRID CAPITAL



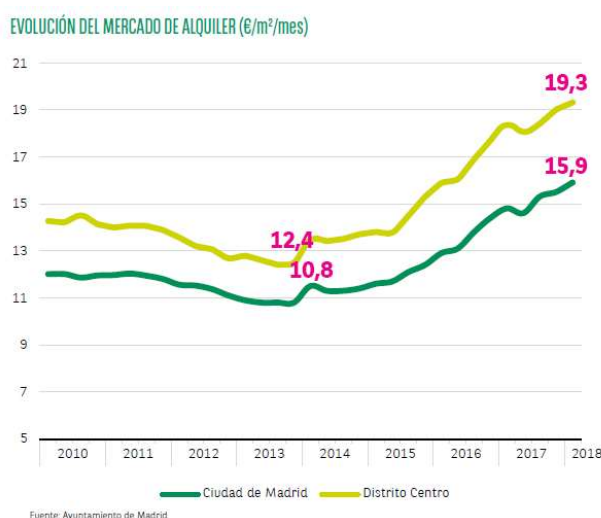
Mercado de segunda mano

Se observa, en términos generales, un ajuste del 35,7% desde máximos del año 2007, muy similar al ajuste de precios publicado por el Ministerio de Fomento (-37,5%). El gráfico de la derecha muestra la dispersión (%) de los precios de segunda mano de los distintos distritos de Madrid respecto a la media de la ciudad. Según el último dato publicado, el precio medio de Madrid alcanzó 3.540 €/m² en el primer trimestre de 2018. La mayoría de los distritos tienen unos precios inferiores a la media de la ciudad, debido a los precios elevados registrados en distritos como Salamanca, Chamberí, Centro, Retiro, Chamartín o el distrito Moncloa Aravaca.



Mercado de alquiler

El mercado del alquiler ha ido ganando cuota de mercado de manera prolongada durante los últimos años. Los datos del INE indican que el porcentaje de hogares que viven en alquiler creció casi siete puntos entre 2001 y 2016. Factores como la mejora del mercado laboral, la escasez de oferta y el incremento de la demanda, están provocando un incremento de rentas considerable como consecuencia de la fortaleza de la demanda. En Madrid capital las rentas se han incrementado notablemente, pasando de 10,8 €/m²/mes en 2013 a 15,9 €/m²/mes en el primer trimestre de 2018, lo que refleja un incremento del 47,2%. En las zonas más demandadas, como el distrito centro, el precio medio de alquiler alcanza 19,3 €/m²/mes.



No obstante, está presión inflacionista ha llegado a barrios del extra radio como San Blas, Puente de Vallecas o Carabanchel. El buen momento por el que pasa el mercado, con incrementos de rentas generalizados, está provocando que tanto empresas especializadas en gestión de alquiler, como fondos de inversión o pequeños inversores se interesen por el mercado, atraídos por las rentabilidades elevadas que ofrece este sector. Como se observa en la tabla y gráfico, el distrito de Puente de Vallecas es el que ofrece una rentabilidad bruta más elevada, 8,21%. La

rentabilidad bruta media de Madrid capital se sitúa en 5,39%, teniendo en cuenta los precios medios de segunda mano y de alquiler que publica el ayuntamiento de Madrid en el primer trimestre de 2018.

Análisis del mercado de inversión

Desde la creación de las Socimis en el año 2013, el sector residencial ha tendido hacia una institucionalización en todos los escalones del mismo. El apetito de los fondos internacionales por el ladrillo español es muy elevado, lo que se ha reflejado en la compra de multitud de carteras de deuda con colateral inmobiliario a entidades bancarias. Estas compras han ayudado a que los bancos reduzcan significativamente el ladrillo de sus balances, además, han aumentado el control de los créditos a promotores y la gestión de edificios de viviendas en rentabilidad.

A pesar del ajuste que han realizado los bancos de su exposición al ladrillo, la presión que está ejerciendo el BCE sobre las entidades financieras para que no especulen con los activos que éstas poseen en sus balances, está generando una oleada de ventas de grandes carteras de activos residenciales. Los principales compradores son los fondos de inversión de perfil oportunista que exigen unos descuentos de entre el 50% y el 80% del valor de los activos. En el año 2018 se han registrado operaciones de ventas de grandes carteras por un valor aproximado de 73.500 millones de euros y las previsiones para el total del año son de 90.000 millones de euros. Promotoras, Fondos de inversión y Socimis son los grandes protagonistas del mercado con permiso de los propietarios particulares.

VENDEDOR	PROYECTO	COMPRADOR	FECHA	VALOR (millones de €)
BANCO SANTANDER	QUASAR	BLACKSTONE	1T 2018	30.000
BANKIA	-	GOLDEN TREE	1T 2018	290
BBVA	MARINA	CERBERUS	1T 2018	13.000
CAIXABANK	42 PROMOCIONES	TESTA RESIDENCIAL	1T 2018	228
BANCO SABADELL	GALERNA	AXACTOR	2T 2018	900
BBVA	SINTRA	CPPIB	2T 2018	1.000
CAIXABANK	AGORA	CERBERUS	2T 2018	800
CAIXABANK	CONFIDENCIAL	LONE STAR	2T 2018	12.800
BANCO SABADELL	CHALLENGER & COLISEUM	CERBERUS	3T 2018	9.100
BANCO SABADELL	MAKALU	DEUTSCHE BANK	3T 2018	2.400
SAREB	NAVIA	AXACTOR	3T 2018	2.355
BANCO SANTANDER	35.700 INMUEBLES	CERBERUS	4T 2018	1.500

Fuente: Departamento de Research BNP Paribas Real Estate

El mercado residencial es un sector en el que Fondos de Inversión y Socimis solo controlan un porcentaje reducido del stock, como consecuencia de únicamente el 33,3 % de las viviendas de Madrid está en alquiler, según datos de Eurostat.

De cara a los próximos meses, las políticas de contención al crédito, tanto a promotoras como a particulares, que están llevando a cabo las entidades financieras, junto con el desarrollo de promociones en ubicaciones con demanda real y los buenos ritmos de comercialización disipan la amenaza de una nueva burbuja en el sector.

Las buenas perspectivas que sigue manteniendo la economía española en el corto y medio plazo intuyen un incremento de la demanda de viviendas, apoyadas por las favorables condiciones hipotecarias, lo que unido a los niveles limitados de la oferta actuales, contribuirá a la estabilización de los precios o incrementos moderados en los mercados más consolidados.

5.4 Mercado residencial Leganés

En lo que se refiere al municipio de Leganes, como consecuencia de la limitada oferta en la capital o consecuencia de la evolución de sus precios, se siente también el empuje de la demanda natural, incrementada por este factor y generando semejante dinámica, que se acentúa en aquellos municipios con campus universitarios, como es el caso. Siendo ello fiel reflejo de la escasez de suelo disponible.

El volumen de la oferta de inmuebles comparables en la zona es medio-bajo, mayoritariamente en el segmento de vivienda de segunda mano, dentro del entorno, siendo variada en cuanto a calidades, servicios y antigüedad de los inmuebles.

La intensidad del volumen de la demanda es media, centrada en el segmento de vivienda de segunda mano, ante la escasez de vivienda de obra nueva, dentro del entorno. Resultando superior la demanda a la oferta lo que está generando como en todo el entorno amplio una subida de los precios.

Los intervalos de precios actuales de inmuebles en venta homogeneizables libres se sitúan en una horquilla entre 1.950 euros/m² y 2.500 euros/m², existiendo valores fuera de este rango atendiendo a características específicas de cada inmueble. Lo cual justifica que las viviendas calificadas VPPL, con características homogeneizables, se coloquen en el mercado con facilidad, al ser su valor máximo legal de 1.940,48 euros/m²c (equivalentes a los 2.425,60 euros/m²útiles).

5.5 Comparables de Mercado

El estudio de mercado realizado en función de las superficies de los inmuebles, localización, tipología, antigüedad, conservación y su situación en el edificio respecto de la rasante; se ha considerado un valor medio para este uso de 2.596,90 euros/m².

DIRECCIÓN	C.P.	Tipología	O/T	m ²	V.venta (€/m ²)	Coef.
Alcobendas 25	28914	Piso	O	105,00	1.927,14	1,200
Francisco Encinas 9	28914	Piso	O	110,00	2.184,55	1,260
Islas Baleares 3	28914	Piso	O	105,00	2.270,95	1,200
Carreteros 1	28914	Piso	O	110,00	1.969,09	1,260
Tejar 5	28914	Piso	O	65,00	2.326,15	1,100
Camilo José Cela 2	28914	Piso	O	86,00	2.352,91	1,120

Fuente: Internet, Agentes inmobiliarios, Toma de datos de campo, etc.

Se han obtenido precios de venta de unidades destinadas a viviendas en zonas urbanas homogeneizables, dentro de la denominada anteriormente zona del entorno comparable, resultando una horquilla de valores superiores al valor máximo legal (VML) de aplicación a las viviendas VPPL, por lo que el valor de mercado considerado será dicho valor VML.

De acuerdo con la normativa aplicable para nuevas promociones de VPPL, el valor aplicable para los elementos anexos es de: el 50% del módulo para trasteros, 1ª plaza de garajes vinculada y plazas de garaje sin vincular, siendo el 40% del módulo para la 2ª plaza vinculada.

A partir de dichos valores, se procede a la obtención del valor del suelo, a no existir comparables que permitan la aplicación de los mismos directamente para su obtención.



6. Fortalezas y Debilidades

6.1 Fortalezas

- La oferta de vivienda de obra nueva es inferior a la demanda.
- Vivienda de Protección Pública Limitada, con menor limitación posible del valor de venta y condiciones menos limitativas para el acceso a ellas, pero con sus bonificaciones.
- Ubicación en el entorno del casco urbano y colindante con el Hospital.
- Fácil acceso desde la capital, a pesar se encontrarse en el extremo sureste del casco.
- Obras de urbanización en la última fase, por lo que se prevé la recepción de la misma en breve, pudiendo proceder a continuación a la obtención de las licencias y ejecución de las edificaciones.
- Volumen total de unidades, 220 viviendas VPPL.

6.2 Debilidades

- Volumen total de viviendas en total del ámbito de 852 viviendas.
- Volumen dentro del total que representan las viviendas de protección pública, 740 viviendas.
- Ubicación dentro del ámbito, en el extremo más al Sur o borde.
- Ubicación en las proximidades a la M-406, frente a la ciudad del automóvil.



7. Valoración

7.1 Metodología

Hemos empleado como método de valoración el Método Residual. Dicho método es el aplicado universalmente a los suelos destinados a su transformación urbanística y/o el despliegue de una operación de promoción, y a modo de ejemplo es el exigido para la valoración de este tipo de suelos por la normativa española de valoración de inmuebles para garantía de préstamos hipotecarios. El procedimiento de valoración utilizado es el denominado Residual Dinámico.

Este método se basa en la asunción de que el valor de un bien inmueble se compone de forma aditiva por integración de los distintos costes, esto es, el del suelo, el de la urbanización y el de la construcción, así como la consideración de los gastos y beneficios de la promoción como un coste más. Conocidos todos los componentes de una hipotética promoción inmobiliaria, el valor del suelo quedaría definido entonces como el 'valor residual' entre los ingresos generados por la venta del producto inmobiliario final y todos los costes incurridos para llevarla a cabo. La estimación, tanto de ingresos como de costes, se distribuye a lo largo de un período temporal determinado conformando una serie de flujos de caja que son convenientemente actualizados mediante una tasa que representa las características (mercado, volumen, situación urbanística, etc) y, en consecuencia, el riesgo inherente de todo el proceso de promoción.

Los ingresos se fijan mediante la aplicación del valor máximo legal, dado el carácter de las viviendas a construir de VPPL.

7.2 Verificación

El método residual dinámico requiere la utilización de una gran cantidad de parámetros, que en su gran mayoría no constituyen cantidades ciertas o precisas, sino que se basan en estimaciones o proyecciones adoptadas por el valorador en base a la evolución previsible del entorno económico general y del sector inmobiliario en particular. Algunos de estos parámetros se pueden estimar con mayor precisión (p. e. importe de las licencias de obra, costes de construcción, etc.), mientras que otros dependen de factores volátiles imposibles de prever (p. ej. ritmo de ventas, plazos de obtención de licencias, cambios macroeconómicos, etc.).

Ligeros cambios en alguno o varios de dichos parámetros considerados pueden conducir acumuladamente a una estimación de valor sustancialmente diferente. Esta incertidumbre en la valoración es habitual y forma parte de cualquier operación. La presente valoración toma en consideración las proyecciones comúnmente aceptadas en el sector sobre evolución futura de estos parámetros, y aporta una opinión de valor actual fiable y justificada, pero ello no implica que el valor aportado pueda variar significativamente en plazos relativamente cortos, o incluso en un mismo momento sobre la opinión de valor que puedan ofrecer diferentes valoradores.



Todas nuestras valoraciones reflejan el precio que esperaríamos que reflejase el (hipotético) contrato de compra-venta de la propiedad ignorando cualquier coste de venta.

Nos gustaría apuntar que nuestra valoración refleja las condiciones actuales del mercado. Si alguna información o algún supuesto sobre los que nos hemos basado para la realización de la presente valoración fuesen incorrectos, entonces la cifra de esta valoración podría ser incorrecta y debería ser reconsiderada. Para efectos de valoración, hemos supuesto que todos los permisos y licencias están en orden u obtenibles ordinariamente y hemos adoptado a efectos de valoración las superficies sobre rasante que agotan la edificabilidad y bajo rasante las obtenidas con las limitaciones legales como ligadas a edificio de VPPL, todas ellas del mismo orden de magnitud que las facilitadas por la propiedad.

7.3 Supuestos

Pese a que este informe debería leerse conjuntamente con toda la información aquí planteada, nos gustaría señalar que nos hemos basado en ciertos supuestos en cuanto a urbanismo, propiedad y arrendamiento, los cuales adjuntamos. Si se encontrara que la información o supuestos en los cuales se basa la valoración son incorrectos, la cifra de valoración podría ser también incorrecta y debería reconsiderarse.

En nuestro análisis asumimos que habrá disponibilidad de financiación a un tipo de interés comercialmente viable, lo cual facilitará el cierre de transacciones.

Se asume que el solicitante del presente Informe ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de los activos y que la información es veraz, completa y correcta. En particular, la valoración se efectúa en el supuesto de que no existen mayores limitaciones al dominio y/o cargas diferentes de las que se extrae de la documentación aportada, y en falta de ésta, que éstos estén libres de cualquier carga o afección que pudiera afectar a los valores calculados en la presente valoración.

Se asume que la información urbanística recabada telemáticamente es suficiente para el propósito de la valoración y válida, siendo no obstante aconsejable la aportación de documentación oficial vinculante por parte de los organismos oficiales competentes (mediante cédula urbanística o similar)

Asumimos que la titularidad de todos los inmuebles se corresponde en su totalidad con la del Solicitante o así lo será en el corto plazo, y que no existen gravámenes, restricciones, servidumbres u otras circunstancias de naturaleza onerosa que afecten al valor de los activos objeto de valoración, así como litigios pendientes.

La valoración se realiza bajo el supuesto de que los terrenos objeto de Informe se encuentren libres de arrendatarios, servidumbres y cualquier tipo de cargas que puedan afectar a su valor, incluso costes de urbanización. En particular, la valoración se efectúa en el supuesto de que no existen limitaciones al dominio y/o cargas diferentes de las consignadas en el presente Informe.



Se adoptan para la realización de la valoración de los inmuebles las superficies aportadas por el Solicitante en las diferentes documentaciones, estimándose que su origen es el de mediciones topográficas y planimétricas adecuadas.

Se estima para la realización de las valoraciones de los inmuebles que los terrenos no tienen ninguna contaminación que pueda afectar a los usos estimados en la hipótesis de valoración. Tampoco se han investigado los usos pasados o presentes de las propiedades o de los terrenos o edificios adyacentes o cercanos para establecer si hay riesgo de contaminación, por lo que se ha asumido que ésta no se da en ninguno de los casos.

Se estima que las propiedades no se encuentran afectadas ni es probable que resulten afectadas por ningún plan que prevea la implantación de nuevas infraestructuras o por modificaciones del planeamiento urbanístico que establezcan determinaciones sensiblemente diferentes a las actuales, y que no existen factores adversos derivados de dichos planes que pudieran afectar en el corto plazo al valor de mercado de las propiedades.

La valoración de los suelos urbanizables valorados se calcula en base a la edificabilidad máxima que permite la normativa y la promoción inmobiliaria más rentable para la propiedad.

7.4 Parámetros de valoración

Denominación	Parcela VL 7.1 Sector P.P.4		
Municipio	Leganés		
Superficie Parcela (m ²)	4.354,08		
Tipo de Suelo	Suelo Urbanizable		
Estado urbanización	Practicamente finalizado		
Usos considerados	Residencial Protección Publica Limitada (VPPL)		
Superficies consideradas (m ²)	s/rasante	7.600,00	
	b/rasante	5.913,06	
Tipo de Actualización	s/rasante	7,26%	
	b/rasante	8,00%	
Valoracion (€)	7.451.000€		



8. Valor de Mercado

En nuestra opinión, el Valor de Mercado de las propiedades objeto del presente informe, a 23 de Noviembre de 2018, sujeto a las consideraciones y suposiciones contenidas en el Informe y los Anexos es:

7.451.000 EUR

(SIETE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL)

Sin IVA, redondeado y neto de gastos de adquisición

8.1 Confidencialidad

Por último, y de acuerdo con nuestra práctica habitual, se hace constar que el presente informe es confidencial y ha sido elaborado únicamente para uso de su destinatario, para sus fines específicos. No se acepta ninguna responsabilidad frente a terceros. Asimismo, el presente informe no podrá citarse ni publicarse, ni en parte ni en su totalidad, en documentos, declaraciones o circulares, ni comunicaciones con terceros, sin disponer previamente de nuestra autorización manifestada por escrito.

Atentamente,

Eleucidio Moreno, MRICS
Valorador Registrado RICS
Co-Director de Valoraciones

Enrique Manget Henche
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Técnico colaborador de BNP Paribas RE

Para y en nombre de
BNP PARIBAS RE SPAIN S.A.U.



Apéndices



A. Cálculos

PROMOCION MÁS PROBABLE:

Como Mayor y Mejor uso se considera la promoción de un bloque de viviendas de Protección Pública Limitada, al amparo del uso asignado a la parcela VP 7.1., con una edificabilidad máxima de 7.600 m²e/m²s, agotando dicha edificabilidad. Para ello se considera el total permitido de número de viviendas que asciende a 80 vvdas, lo que representa 95 m²cce/Vvda.

Adicionalmente, para ello, teniendo en cuenta la posibilidad de desarrollar en plantas bajo rasante los usos anexos de trasteros y garajes, se considera el aprovechamiento en dos planta de sótano.

Considerando la ocupación en planta de sótano de 2.956,53 m², acorde con el cuadro de superficies aportado por el solicitante, contemplando las plazas de garaje con una superficie aproximada de 25 m²cce/plaza, en numero de 215 plazas, y los trasteros con una superficie de 6,88m²cce/tº equivalente a 5,50m²u/tº, acorde con el cuadro de superficies aportado por el solicitante, en numero de 80 trasteros.

Téngase en cuenta que se consiera que de las 215 plazas de garaje, 80 plazas responderán a primera vinculación, otras 80 plazas responderán a segunda vinculación y las restantes 55 plazas serán no vinculadas.

Teniendo en cuenta las superficies indicadas, obtenemos una edificabilidad de:

$$\text{Sobre rasante} = 95,00 \text{ m}^2/\text{vvda} \times 80 \text{ vvdas} = 7.600,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Bajo rasante} = 6,88 \text{ m}^2/\text{t}^\circ \times 80 \text{ trasteros} = 550,00 \text{ m}^2$$

$$+ 25,00 \text{ m}^2/\text{pza} \times 160 \text{ pza} = 4.000,00 \text{ m}^2$$

$$+ 24,78 \text{ m}^2/\text{pza} \times 55 \text{ pza} = \underline{1.363,06 \text{ m}^2}$$

$$\text{Total bajo rasante} = 5.913,06 \text{ m}^2$$

DETERMINACIÓN DE VALORES DE VENTA de la promoción más probable:

Partiendo de la promoción más probable, anteriormente definida, y aplicando lo indicado anteriormente como valor de mercado el VML (valor máximo legal), obtenemos:

$$\text{Módulo VPPL} - \text{Leganés} - 2.425,60 \text{ €/m}^2\text{u equivalente a } 1.940,48 \text{ €/m}^2\text{cce}$$

De acuerdo con la normativa aplicable para nuevas promociones de VPPL, el valor aplicable para los elementos anexos es de: el 50% del módulo para trasteros, 1ª plaza de garajes vinculada y plazas de garaje sin vincular, siendo el 40% del modulo para la 2ª plaza vinculada.



MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

USO	Superficie		Ingresos	Gastos	R.Dinámico	Valor Unitario	
	Suelo	Aprov.				Aprov.	Suelo Bruto
	(m²)	(m²)	(€)	(€)	(€)	(€/m²)	(€/m²)
Res(Piso)	4.354,08	7.600,00	14.747.648,00	6.191.685,22	5.753.321,80	757,09	1.321,50
Anexos		5.913,06	5.348.991,33	2.633.801,70	1.697.504,61	287,08	389,87
			20.096.639,33	8.825.486,92	7.450.826,41		

USO	Superficie Aprov.	Valor de mercado	Ingresos	USO	Superficie Aprov.	Costes unitarios	Gastos
	(m²)	(€/m²)	(€)		(m²)	(€/m²)	(€)
Res	7.600,00	1.940,48	14.747.648,00	Res	7.600,00	814,70	6.191.685,22
Anexos	3.913,06	970,24	3.796.607,33	Anexos	3.913,06	448,57	1.755.287,27
Anexos	2.000,00	776,19	1.552.384,00	Anexos	2.000,00	439,26	878.514,43
	13.513,06		20.096.639,33		13.513,06	866,72	8.825.486,92

RESIDENCIAL

Concepto	porcentaje	Superficie Construida	Costes unitarios	Costes
		(m²)	(€/m²)	(€)
Coste Construcción		7.600,00	600,00	4.560.000,00
Gastos Construcción	20,00%	7.600,00	120,00	912.000,00
Gastos Comercialización	1,50%	7.600,00	29,11	221.214,72
Gastos Financieros	3,38%	7.600,00	65,59	498.470,50
suma costes		7.600,00	814,70	6.191.685,22



ANEXOS AL 50%

Concepto	porcentaje	Superficie Construida	Costes unitarios	Costes
		(m ²)	(€/m ²)	(€)
Coste Construcción		3.913,06	335,00	1.310.875,10
Gastos Construcción	20,00%	3.913,06	67,00	262.175,02
Gastos Comercialización	1,50%	3.913,06	14,55	56.949,11
Gastos Financieros	3,30%	3.913,06	32,02	125.288,04
suma costes		3.913,06	448,57	1.755.287,27

ANEXOS AL 40%

Concepto	porcentaje	Superficie Construida	Costes unitarios	Costes
		(m ²)	(€/m ²)	(€)
Coste Construcción		2.000,00	335,00	670.000,00
Gastos Construcción	20,00%	2.000,00	67,00	134.000,00
Gastos Comercialización	1,50%	2.000,00	11,64	23.285,76
Gastos Financieros	3,30%	2.000,00	25,61	51.228,67
suma costes		2.000,00	439,26	878.514,43

Uso	Deuda Estado	Riesgo	Incremento del Riesgo	Inflación Esperada	Tipo de Actualización
Res (Piso)	0,13%	8,00%	0,85%	1,60%	7,260%
Anexos	0,13%	8,00%	1,60%	1,60%	8,002%



FLUJOS DE CAJA

(€)	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4
INGRESOS				
Valor Mercado	0,00	301.449,59	1.959.422,34	5.375.851,02
COSTES				
Coste Construcción	0,00	1.635.218,78	3.270.437,55	1.635.218,78
Gastos Construcción	65.408,75	313.962,00	614.842,26	313.962,00
Gastos Comercialización	0,00	4.521,74	29.391,34	80.637,77
Gastos Financieros	129.352,25	176.457,98	232.202,12	136.806,73
Demoliciones	0,00	0,00	0,00	0,00
Urbanización	0,00	0,00	0,00	0,00
ingresos	0,00	301.449,59	1.959.422,34	5.375.851,02
suma costes	194.761,00	2.130.160,50	4.146.873,26	2.166.625,28
ingresos - costes	-194.761,00	-1.828.710,91	-2.187.450,93	3.209.225,74
actualización	-181.261,78	-1.582.921,58	-1.760.614,96	2.408.635,76

(€)	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	TOTALES
INGRESOS				
Valor Mercado	12.459.916,39			20.096.639,33
COSTES				
Coste Construcción	0,00			6.540.875,10
Gastos Construcción	0,00			1.308.175,02
Gastos Comercialización	186.898,75			301.449,59
Gastos Financieros	0,00			674.819,08
Demoliciones	0,00			0,00
Urbanización	0,00			0,00
ingresos	12.459.916,39			20.096.639,33
suma costes	186.898,75			8.825.318,79
ingresos - costes	12.273.017,64			11.271.320,55
actualización	8.566.988,97			7.450.826,41



Lo que representa un valor de:

Tipo valor	USO	M	<u>SUPERFICIE</u>	<u>V.UNITARIO</u>	<u>V.AGRUPACION</u>
Repercusión	Res (Piso)	RD	7.600,00 (m²)	757,02 (€)	5.753.321,80 (€)
Repercusión	Anexos	RD	5.913,06 (m²)	287,08 (€)	1.697.504,61 (€)
Terreno	Res (Piso)	RD	4.354,08 (m²)	1.321,36 (€)	5.753.321,80 (€)
Terreno	Anexos	RD	4.354,08 (m²)	389,87 (€)	1.697.504,61 (€)
					7.450.826,41 (€)



B. Fotos



[illegible]

D. Condiciones y supuestos de valoración

Estas condiciones y Suposiciones son aplicables a la valoración que será objeto de este mandato. Según los Estándares de Valoración RICS (Libro Rojo) llevaremos a cabo ciertas Suposiciones en relación con hechos, condiciones o situaciones que afecten nuestras valoraciones. En caso que algunas de estas Suposiciones sean incorrectas, nuestra valoración necesitaría ser revisada.

1. Escritura

Con excepción de lo anteriormente expuesto en nuestro Informe, hemos asumido que el inmueble está libre de derechos de paso y servidumbre, cláusulas restrictivas, disputas o gastos onerosos. También hemos asumido que el inmueble está libre de hipotecas, gastos o cualquier otra carga.

Los planos del solar incluidos en el informe son utilizados únicamente como identificación de los límites del solar, los cuales están basados en nuestra inspección y/o copia de los planos facilitados por el cliente. Si se necesitase una verificación de la precisión de estos planos sería necesario que vosotros contactarais con vuestros abogados.

2. Temas legales

Cuando nosotros expresamos nuestra opinión sobre temas legales, particularmente en temas relacionados con la escritura y arrendamientos, dicha opinión debe ser verificada por un abogado cualificado.

No nos hacemos responsables por la interpretación de temas legales.

3. Superficies y visitas

Hemos utilizado las superficies facilitadas por vosotros. Hemos asumido que dichas superficies han sido medidas y calculadas de acuerdo con el Código de Práctica de Medición preparado por la "Royal Institution of Chartered Surveyors" y/o utilizando la práctica local de medición.

A no ser que hemos mencionado el contrario en nuestro informe, en caso de una re-valoración no hemos llevado a cabo una visita a los inmuebles y hemos asumido (tal y como se define en el Libro Rojo) que no hubo cambios materiales al inmueble o al solar desde nuestra última valoración.

4. Información

Hemos asumido que la información facilitada para llevar a cabo la valoración está completa y es correcta. Además, hemos asumido que toda la información relacionada con futuros arrendamientos, revisiones de renta, requisitos pendientes según la legislación y urbanismo, han sido facilitados y que dicha información está actualizada.



5. Estado, materiales nocivos y temas medioambientales

El cliente y/o terceras personas reconocen que el Informe de Valoración no ofrece garantías sobre la condiciones de la estructura, cimientos, terreno y servicios.

Nuestra valoración ha tenido en cuenta el estado general del inmueble observado en la visita. Sin embargo, no se ha llevado a cabo un estudio del estado del inmueble, ni se ha inspeccionado la carpintería u otras partes de la estructura que estén expuestas, no expuestas o inaccesibles. Por tanto, hemos asumido que el inmueble está libre de putrefacción, plagas, tratamientos químicos adversos y defectos estructurales o de diseño aparte de los que puedan ser mencionados en nuestro Informe de Valoración.

Además, no hemos realizado investigaciones para determinar si existe la presencia de cemento aluminoso, aditivos de cloruro cálcico o cualquier otro material nocivo en la construcción o reformas del inmueble. Tampoco hemos llevado a cabo inspecciones para la detección de amianto. Por motivos de nuestra valoración, hemos asumido que cualquier investigación no revelaría la presencia de dichos materiales en condiciones adversas.

Además, no se han realizado investigaciones de minería o geología que certifiquen que el solar está libre de defectos en sus cimientos. Hemos asumido que las calidades del solar del inmueble son suficientes para mantener a los edificios construidos o los que se construirán en un futuro. También hemos asumido que no existen servicios que crucen el solar y que restrinjan el desarrollo o sea excesivamente caro, y que no existen condiciones del terreno fuera de lo normal, ni restos arqueológicos que puedan afectar negativamente la ocupación actual o futura, desarrollo o valor del inmueble.

No se han realizado investigaciones sobre equipos eléctricos, electrónicos, de calefacción, instalaciones y maquinaria u otro servicio cualquiera, ni se han probado los desagües. Hemos asumido que todos los servicios, incluyendo gas, agua, electricidad y saneamiento están correctamente operativos.

No hemos realizado investigaciones sobre temas medioambientales incluyendo contaminación e inundación. Si algún informe ha indicado la presencia de problemas medioambientales sin facilitar métodos apropiados y costes para las obras de adecuación, entonces sólo hemos podido emitir un Informe de Valoración utilizando la Suposición Especial, que se asume que el inmueble NO está afectado por dichos temas medioambientales. En ciertos casos, realizar dicha Suposición Especial puede ser poco realista y nuestro Informe de Valoración puede incluir una cláusula especificando que hemos hecho una excepción de los Requisitos de los Estándares de Valoración RICS. En estas circunstancias, se debería llevar a cabo una investigación para cuantificar los costes para poder revisar nuestra valoración.

Siempre y cuando nuestras investigaciones nos hagan creer que el inmueble no se ve afectado por problemas de contaminación o medioambientales, incluyendo el riesgo de inundaciones, entonces, a no ser que vosotros nos habéis indicado lo contrario, hemos basado nuestra valoración bajo la suposición que no existe contaminación u otro aspecto



negativo medioambiental, en cuanto al inmueble se refiere, lo suficientemente como para afectar su valor.

Si el inmueble se encuentra en o cerca de una llanura sujeta a inundaciones, o cuenta con un historial de inundaciones, hemos asumido que el seguro del edificio está vigente y disponible para ser renovado sin pago de una prima excesiva.

Si un informe estructural o medioambiental ha sido proporcionado por el cliente, hemos reflejado su contenido en nuestra valoración.

6. Urbanismo y Licencias

A no ser que se haya especificado lo contrario, no hemos realizado preguntas verbales en las autoridades Urbanísticas y hemos asumido que los inmuebles cumplen con las normativas vigentes. Sin embargo, hemos analizado todas las licencias facilitadas por el cliente e incluido nuestra opinión informal en el informe de valoración indicando si los inmuebles cuentan con todas las licencias necesarias para su uso actual.

A no ser que se especifique lo contrario, no hemos realizado preguntas a las autoridades urbanísticas sobre la posibilidad de propuestas de autovías, proyectos de desarrollo y otros temas urbanísticos secundarios que puedan afectar los valores del inmueble y nos hemos guiado por la información facilitada por el cliente.

Salvo que se haya especificado en un Certificado de Propiedad o se haya informado de lo contrario, hemos asumido que el edificio ha sido construido y está siendo utilizado cumpliendo con las normativas urbanísticas y de construcción vigentes. Igualmente, hemos asumido que el inmueble no está sujeto a notificaciones de aviso pendientes sobre su construcción, uso u ocupación y que no se han aplicado condiciones urbanísticas negativas o restricciones.

Hemos asumido que el inmueble cumple con todos los requisitos legales pertinentes.

Rogamos tomen nota que los departamentos de urbanismo no siempre facilitan información fiable y que en caso de necesitar información más precisa deben ser sus abogados los que realicen una búsqueda formal.

Ciertas autoridades de urbanismo no facilitan información verbal y requieren una solicitud por escrito para obtener información. En dichos casos hemos analizado con vosotros la posibilidad de obtener dicha información o no y si afectaría a nuestra valoración. Esta situación, si existente, se ha mencionado en el informe.

En los casos de inmuebles a valorar que cuentan con un permiso urbanístico recientemente otorgado, o bajo la Suposición Especial que el permiso ha sido otorgado, hemos asumido que no será cuestionado judicialmente.

7. Instalaciones y Maquinaria



Cualquier equipo o maquinaria que no forme parte de los servicios de instalaciones del edificio no se ha tenido en cuenta en nuestras valoraciones. Muebles y enseres, accesorios, equipamiento, existencias y herramientas portátiles también han sido excluidas.

8. Fondo de Comercio

No se ha tenido en cuenta cualquier fondo de comercio empresarial que pueda surgir de la actual ocupación del inmueble.

9. Arrendamiento

Hemos leído todos los contratos de arrendamiento y documentos pertinentes facilitados a nosotros. Hemos asumido que todas las copias de los documentos pertinentes han sido enviadas a nosotros y que están completas y actualizadas.

No hemos llevado a cabo investigaciones sobre la fiabilidad financiera de los inquilinos. A no ser que se nos haya hecho saber o sea conocimiento público, o hayamos sido específicamente advertidos de lo contrario, hemos asumido que los inquilinos pueden satisfacer sus obligaciones financieras, y que no existen retrasos de renta o gastos comunes, incumplimiento de contratos o disputas de inquilinos actuales o futuras.

10. Gastos del comprador

Cuando sea apropiado hemos tenido en cuenta los gastos por los impuestos de actos jurídicos documentados o de compra.

11. Impuestos

No se han realizado ajuste alguno para reflejar responsabilidades de impuestos que puedan surgir en la venta. Todas las cifras excluyen el IVA.

12. Desarrollos y reformas

A no ser que se especifique lo contrario, hemos recibido información sobre las obras de construcción, costes y plazos.

Alternativamente, un Departamento de Consultoría de Construcción independiente nos ha proporcionado un asesoramiento.

Para edificios en curso, nuestra valoración del edificio terminado se ha basado en la Suposición de que todas las obras han sido satisfactoriamente finalizadas de acuerdo con el contrato de construcción y según lo acordado.

13. Coste de reposición estimado (ECR)

Cuando solicitado, no realizamos un asesoramiento formal de coste de reposición a través de nuestro Departamento de Consultoría de Construcción. Nuestro asesoramiento debe considerarse simplemente una guía y no servir como base.

Las cifras expuestas en nuestro Informe de Valoración son nuestro asesoramiento del coste de reconstrucción del inmueble a la fecha de valoración. Las cifras no tienen en cuenta pérdidas de renta durante las obras, o por inflación, ni el coste en caso de haber contaminación que deba subsanarse antes de comenzar la reconstrucción.

Hemos asumido que el inmueble restaurado y su uso son similares al actual, y el edificio restaurado será del mismo diseño original, con materiales modernos, utilizando técnicas modernas según los estándares de hoy en día.



E. Definición de la base de valoración

1. Valor de Mercado

Asesoraremos sobre el Valor del Mercado de acuerdo con el “Practice Statement 3.2”. Bajo estas prestaciones, el término “Valor de Mercado” significa “El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.”

Al llevar a cabo nuestra valoración utilizando las bases del Valor de Mercado aplicaremos el comentario realizado por el “International Valuation Standards Committee (IVSC)”. El comentario se incluye en el “PS 3.2.” El comentario se reproduce a continuación:-

"3.2La palabra inmueble se utiliza por que la razón de estos Estándares es la valoración de inmuebles. Dado que estos Estándares abarcan informes financieros, el término Activo puede ser substituido por un término general de la definición. Cada elemento de la definición cuenta con su propia estructura conceptual.

3.2.1'La cantidad estimada...' Se refiere a un precio expresado en términos de dinero (normalmente en la moneda local) pagable por un inmueble a lo largo de la transacción. El Valor de Mercado se mide como el precio más probable obtenido en el mercado a la fecha de valoración de acuerdo con la definición del Valor de Mercado. Es el precio obtenido razonablemente por el vendedor y el precio más ventajoso obtenido por el comprador. Esta estimación específicamente excluye un precio estimado inflado o desinflado por términos especiales o circunstancias tales como financiación atípica, venta y subarriendo, consideraciones especiales o concesiones otorgadas por cualquiera asociado a la venta, o cualquier elemento de Valor Especial.

3.2.2'... un inmueble debe intercambiar...' Se refiere al hecho que el valor de un activo es una cantidad estimada más que un precio predeterminado o un precio de venta actual. Es el precio al cual el mercado espera una transacción que cumpla con todos los requisitos de la definición de Valor de Mercado y debe ser llevado a cabo a la fecha de valoración.

3.2.3'... en la fecha de valoración...' Requiere que el Valor de Mercado estimado sea en una fecha concreta. Ya que los mercados y las condiciones del mercado pueden cambiar, el valor estimado puede ser incorrecto o inapropiado en cualquier otro momento. El valor reflejará el estado actual del mercado y las circunstancias a la fecha de valoración, no en una fecha anterior o futura. La definición también asume un intercambio simultáneo del contrato por venta sin variación alguna en precio que de otra manera pueda ser llevado a cabo.

3.2.4 '... entre un comprador dispuesto...' Se refiere a alguien que esté motivado, pero no obligado a comprar. Este comprador no estará ni demasiado ansioso a comprar ni determinado a comprar a cualquier precio. Este comprador también será alguien dispuesto a



comparar teniendo en cuenta las realidades y expectativas del mercado actual, en vez de un mercado imaginario o hipotético que no puede demostrar o anticipar.

El presunto comprador no pagará un precio más alto que el impuesto por el mercado. El actual propietario de los inmuebles está incluido entre los que constituyen “el mercado”.

Un valorador no debe realizar suposiciones que no sean realistas sobre las condiciones del mercado ni asumir un Valor de Mercado por encima del que se considera razonable.

3.2.5 '... un vendedor dispuesto...' No es un vendedor ansioso por vender ni alguien obligado a vender a cualquier precio, ni uno que esté dispuesto a esperar a alcanzar un precio que no se considera razonable en el mercado actual. El vendedor dispuesto está motivado a vender el inmueble bajo los términos del mercado a un precio razonable en el mercado (abierto) después de una comercialización apropiada, sea cual sea el precio. Las circunstancias del propietario del inmueble no son parte de esta consideración ya que el “vendedor dispuesto” es un vendedor hipotético.

3.2.6'... en una transacción independiente...' Es una transacción entre partes que no tienen ninguna relación entre si (por ejemplo, empresa y filial o arrendador y arrendatario) lo cual puede hacer que el precio sea poco característico del mercado o por encima del mercado debido a una razón de Valor Especial, (definido en IVSC Standard 2, para. 3.11). Una transacción al Valor del Mercado supone que las partes no están relacionadas entre sí y actúan independientemente.

3.2.7'... después de una comercialización apropiada...' Significa que el inmueble estará expuesto de la manera más apropiada para llevar a cabo su venta a un precio razonable de acuerdo a la definición del Valor de Mercado. El tiempo de comercialización puede variar según las condiciones del mercado, pero debe ser suficiente para permitir que el inmueble llame la atención de un número razonable de posibles compradores. El periodo de exposición es antes de la fecha de valoración.

3.2.8'... cuando las partes han actuado prudentemente...' Se asume que tanto el posible comprador como el posible vendedor están debidamente informados sobre la naturaleza y características del inmueble, sus usos actuales y potenciales y el estado del mercado a la fecha de valoración. Cada uno se espera que actúe por interés propio con conocimiento y prudentemente para buscar el mayor precio para sus respectivas posiciones en la transacción. La prudencia se asesora refiriéndose al estado del mercado a la fecha de valoración, no en retrospectiva en el futuro. No es necesariamente imprudente por parte de un vendedor vender el inmueble en un mercado donde los precios están recayendo a un precio más bajo que los valores del mercado. En otros casos de compra y venta en los mercados con precios cambiantes, el comprador prudente o el vendedor actuarán de acuerdo a la información disponible del mercado en ese momento.

3.2.9'... y sin obligación' Establece que cada parte está motivada a llevar a cabo la transacción, pero ninguna está obligada a llevarla a cabo.

3.3 El Valor de Mercado se entiende que es el valor del inmueble estimado sin tener en cuenta los costes de venta o compra y sin ningún tipo de impuestos. "



Renta de Mercado (MR)

Asesoraremos sobre el Valor de Renta de Mercado de acuerdo al “Practice Statement 3.4.” Bajo estas prestaciones el término “Renta de Mercado” significa ‘La renta estimada que debería obtenerse por la propiedad o parte de la propiedad en una operación de arrendamiento efectuada en la fecha de valoración entre un arrendador y un arrendatario dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.’

El comentario se reproduce a continuación:

"1.La definición de Renta de Mercado es igual que la definición del Valor de Mercado (MV) pero con la substitución de un arrendador dispuesto y un arrendatario dispuesto por un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto, y como suposición adicional que el arrendamiento sea bajo “los términos de arrendamiento apropiados”. Esta definición debe aplicarse de acuerdo con el comentario interpretativo del Valor de mercado en PS3.2, junto con el siguiente comentario adicional:

1.1 ‘...un arrendador dispuesto y un arrendatario dispuesto...’

El cambio en la descripción de las partes simplemente refleja la naturaleza de la transacción. El arrendador dispuesto cuenta con las mismas características que el vendedor dispuesto, el arrendatario dispuesto con las mismas características que el comprador dispuesto, con la excepción de la palabra “precio” que debe ser cambiada por la palabra “renta”, y la palabra “vender” cambiada por “alquilar” y la palabra “comprar” por “contrato”.

1.2 ‘...términos del arrendamiento apropiados...’

MR variará significativamente de acuerdo a los términos del presunto contrato de arrendamiento. Los términos del contrato normalmente reflejarían la práctica habitual en el mercado y deben ser estipulados. Temas como el periodo de contrato, la frecuencia de las revisiones de renta, y las responsabilidades de las partes por mantenimiento y otros gastos, todo tendrá impacto sobre el MR. En algunos Estados, los temas reglamentarios pueden restringir los términos que se acuerden, o influir sobre el impacto de los términos en el contrato. Estos deben tenerse en cuenta cuando se considere apropiado. Los valoradores deben exponer claramente los principales términos del contrato que se asumen cuando se ofrece un MR.

Si es norma del mercado para los alquileres incluir un pago por concesión por una de las partes a la otra como incentivo para firmar un contrato, y esto se refleja en el nivel general de rentas acordadas, el MR debe tenerlo en cuenta. La naturaleza del incentivo asumido debe ser estipulada por el valorador, junto con los supuestos términos del contrato.

MR normalmente se utilizaría para indicar la cantidad por la que un inmueble vacío debe ser alquilado, o por la que un inmueble alquilado puede ser re-alquilado una vez que finalice el contrato. La Renta de Mercado no es una base apropiada para estipular el alquiler que se debe pagar en una revisión de renta, normalmente se utilizaría cuando un inmueble vacío

puede ser alquilado o cuando un inmueble pre-alquilado termina su contrato. La Renta de Mercado no es apropiada para acordar la renta a pagar en una revisión de renta, dónde se debería utilizar las Definiciones y Suposiciones actuales. "

No obstante, según hemos sido instruidos por el cliente, y según el contrato en vigor, entre el arrendatario y el arrendador, la revisión de renta entre las partes deberá ser a renta de mercado. Así, según solicitado por las partes, esta será la base de nuestra valoración.



F. Documentación

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

4934601VK3643S0000MK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL C PP4 PUERTA FUENLABRADA 2 Suelo VP 7.1	
LEGANES [MADRID]	
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000
AÑO CONSTRUCCIÓN	--
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	--

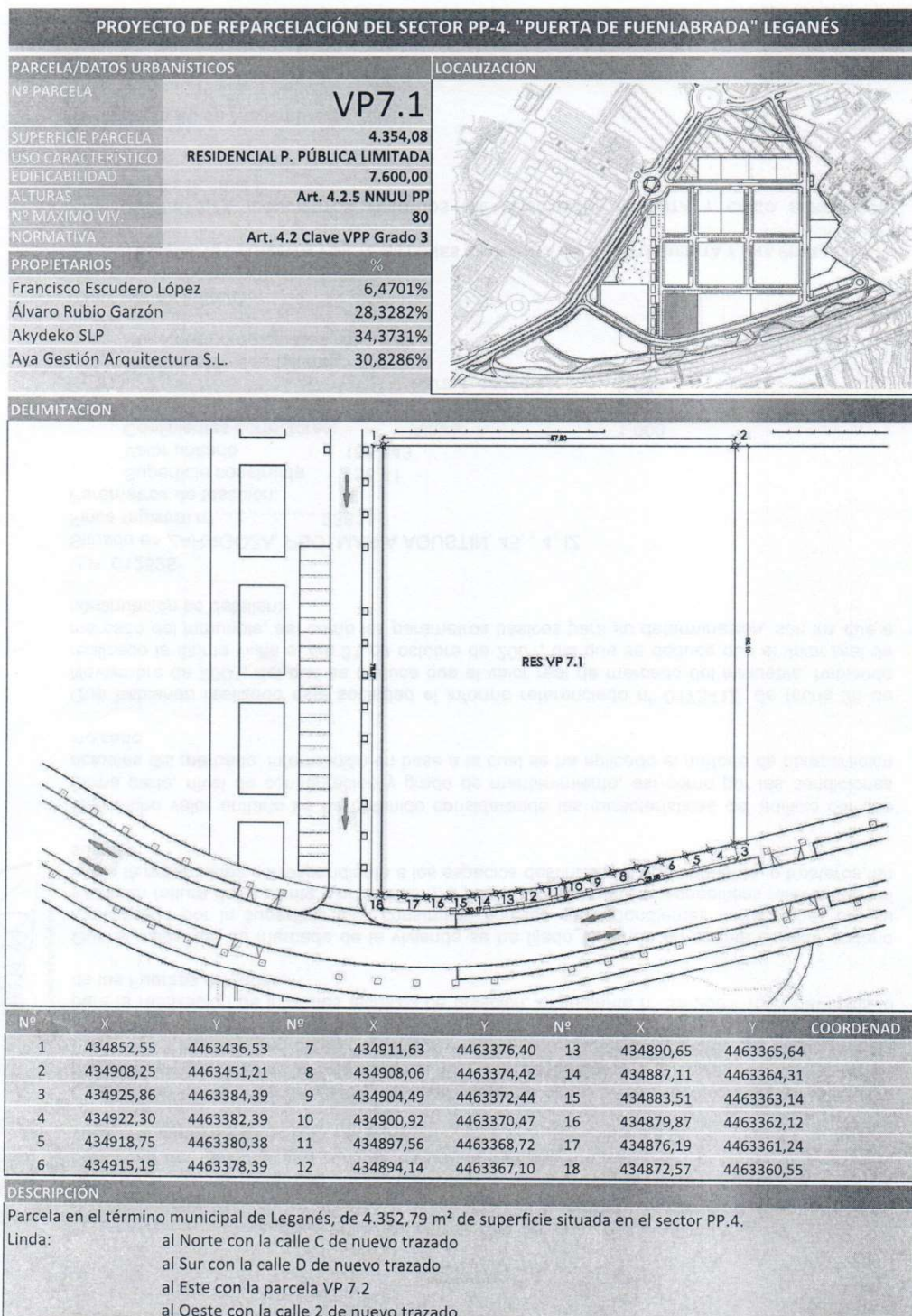
PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	
CL C PP4 PUERTA FUENLABRADA 2 VP 7.1	
LEGANES [MADRID]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	0
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	4.354
TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar

Lunes, 12 de Noviembre de 2018



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR PP.4 "PUERTA DE FUENLABRADA" LEGANÉS



PARCELAS RESULTANTES



EDIFICIO RESIDENCIAL PARCELA VP7.1 (LEGANÉS)**CUADRO DE SUPERFICIES POR VIVIENDA**

VIVIENDA	SUP. CONSTR. INTERIOR	SUP. CONSTR. EXTERIOR	COMUNES
		TERRAZAS, TENEDEROS, JARDÍN	NÚCLEOS
P. BAJA	86,30m ²	de 45,50m ² a 156,00m ²	9,72m ²
P. TIPO	86,30m ²	13,50m ²	9,72m ²

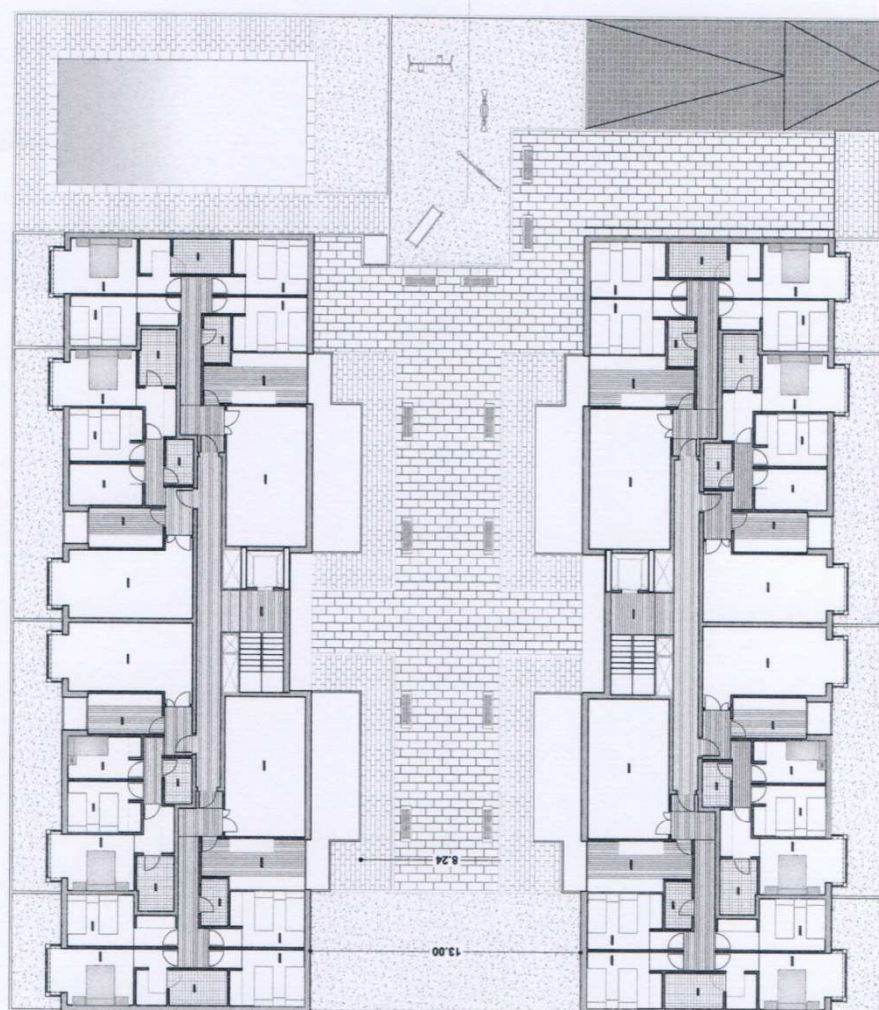
NÚMERO DE VIVIENDAS:**80 VIVIENDAS DE 3 DORMITORIOS****16 VIVIENDAS (CON JARDÍN) EN P. BAJA****64 VIVIENDAS (CON TERRAZA 12m² Y TENEDERO DE 1,50m²)****CUADRO DE SUPERFICIES TOTALES**

VIVIENDA	SUP. CONSTR. INTERIOR	SUP. CONSTR. EXTERIOR	COMUNES
		TERRAZAS, TENEDEROS, JARDÍN	NÚCLEOS
TOTAL P. BAJA	1.380,80m ²	1.361,85m ²	38,88m ²
TOTAL P. TIPO	5.523,20m ²	864,00m ²	155,52m ²
TOTAL URBANIZ.		1.306,92m ²	
TOTAL SÓTANO 1º	2.956,53m ²	TRASTEROS 5,50m ² /VIV.	
TOTAL SÓTANO 2º	2.956,53m ²	TRASTEROS 5,50m ² /VIV.	

DATOS URBANÍSTICOS:**EDIFICABILIDAD MÁXIMA = 7.600m²****NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS = 80****RETRANQUEO MÍNIMO A LINDEROS = 2,5m****ALTURAS = BAJA + 4****ALTURA MÁXIMA = 16m (a cara inferior de cornisa)****OCUPACIÓN MÁXIMA DE SÓTANOS = TOT. DE LA PARCELA**

VPPL





PLANTA URBANIZACIÓN + VIV TIPO

Eleucidio Moreno, MRICS

Valorador Registrado RICS

Co-Director de Valoraciones

BNP PARIBAS RE SPAIN S.A

eleucidio.moreno@realestate.bnpparibas

www.realestate.bnpparibas.es



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Informe de Valoración para

ACTIVUM GESTIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.L.

Suelo Residencial

Parcela: VL 2.1 PP4
Leganés, Madrid

Noviembre 2018
Ref.: 406/2018

BNP Paribas Real Estate Spain, S.A.
Calle Emilio Vargas, 4 - 28043 - Madrid



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**El inmobiliario
para un mundo en
evolución**

Índice

1. Instrucción	3
2. Localización	7
3. Propiedad	10
4. Legal	12
5. Análisis de Mercado	13
6. Fortalezas y Debilidades	23
7. Valoración	24
8. Valor de Mercado	28
Apéndices	29
A. Cálculos	30
B. Fotos	33
C. Planos	34
D. Condiciones y supuestos de valoración	35
E. Definición de la base de valoración	40
F. Documentación	44



**ACTIVUM GESTIÓN DE PROYECTOS
INMOBILIARIOS, S.L.**

Avda. Colombia 11, Planta 9
03010, Alicante
España

Nombre: Eleucidio Moreno
Email: eleudicio.moreno@bnpparibas.com
Tel: +34 914 549 600
Fax: +34 914 368 555

A la atención de D. Carlos Valdés

Madrid, 23 de noviembre de 2018

Cliente	ACTIVUM GESTIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.L.
Propiedad	Parcela VL 2.1 PP4, Leganés
Servicio de Valoración	Valor de Mercado
Fecha de Valoración	23/11/2018
Finalidad de la Valoración	Aportación NO dineraria. Registro Mercantil

1. Instrucción

1.1 Objetivo

De acuerdo con nuestra propuesta de valoración firmada el 04 de noviembre de 2018, entendemos que nos ha solicitado un informe de valoración para el propósito y propiedad descritos arriba y bajo las bases expuestas a continuación.

1.2 Normas de Cumplimiento y Estándares de Valoración

Nuestra valoración será preparada de acuerdo con la estructura dispuesta por el Comité Internacional de los Estándares de Valoración (International Valuations Standards Committee) (IVSC), y según las secciones correspondientes a los Estándares de Valoración ("VS") expuestos en los Estándares de Valoración RICS, 9ª Edición (del "Libro Rojo").

1.3 Inspección

La inspección de los inmuebles fue realizada el 07 de noviembre de 2018.

La inspección nos ha proporcionado una visión global de las propiedades y hemos asumido que los detalles que pueden afectar a la valoración nos han sido facilitados.

1.4 Experiencia del valorador

Confirmamos que contamos con el conocimiento y experiencia necesaria para llevar a cabo la Valoración de manera competente y que la realizaremos como Valoradores Externos cualificados a efectos de Valoración.

Para asegurar la independencia y objetividad de nuestra valoración, BNP PARIBAS RE cuenta con una política que asegura la rotación del firmante para cumplir con los estándares RICS de deontología.

BNP PARIBAS RE ADVISORY SPAIN S.A. es una filial de propiedad exclusiva de BNP PARIBAS (el “Grupo”). La parte de honorarios totales a pagar para el año que terminó el 31 de Diciembre 2017 por el cliente y sus filiales a los ingresos totales del Grupo fueron menos de un 5%

1.5 Conflictos de Interés

Entendemos que no existe ningún conflicto de interés a la hora de facilitar el asesoramiento solicitado.

1.6 Base de Valoración

Siguiendo sus instrucciones, hemos llevado a cabo nuestra valoración teniendo en cuenta la base expuesta a continuación:

- **Valor de Mercado**

La definición de Valor de Mercado está expuesta en el Apéndice D.

Nuestras valoraciones están sujetas a nuestras Condiciones y Supuestos Estándar de Valoración, incluidos en el Apéndice C. En caso de que alguno de nuestros Supuestos fuera incorrecto, se llevaría a cabo una revisión de la valoración.

1.7 Información

Para llevar a cabo nuestra opinión sobre el valor de mercado hemos contado con la siguiente información:

- Plano de planta de la urbanización y de vivienda tipo
- Plano de reparcelación del sector PP4 y de la parcela VP2.1
- Plan Parcial P.P 4 y Datos urbanísticos
- Dato de superficie por vivienda.
- Acto de firmeza administrativo del proyecto de reparcelación del PP4 emitido por el Ayuntamiento de Leganés.
- Parcela destinada a Vivienda Colectiva Libre.



Se ha utilizado dicha información para llevar a cabo esta Valoración y hemos asumido que dicha información está actualizada. No asumiremos la responsabilidad que pueda derivarse de errores debidos a la información facilitada.

Si la información facilitada o las estimaciones sobre las que se basa la valoración se probasen incorrectas, las cifras de valor podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas.

1.8 Confidencialidad – Restricciones de Publicación

El presente Informe se dirige exclusivamente al cliente. Ninguna parte del informe o asesoramiento proporcionado por BNP PARIBAS RE al Cliente debe ser reproducida, transmitida, copiada o revelada a terceras partes sin el previo consentimiento por escrito de BNP PARIBAS RE. La presente valoración inmobiliaria debe ser empleada tan sólo por la parte a la que se dirige y para la finalidad especificada, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.

El Cliente debe mantener la información confidencial y no revelar a terceras personas (tanto antes como después de finalizar el servicio de valoración):

- Cualquier información recibida relacionada con los métodos y/o tecnologías utilizadas por BNP PARIBAS RE a la hora de facilitar sus Servicios;
- Detalles de las condiciones comerciales sobre los que BNP PARIBAS RE facilita los Servicios;
- Cualquier otra información relacionada con las actividades empresariales de BNP PARIBAS RE que tengan en su poder como consecuencia de los servicios proporcionados por BNP PARIBAS RE y que no sean de dominio público.



1.9 Valoración

Las propiedades se describen en el siguiente apartado del presente Informe de Valoración. El presente valor de mercado debe ser leído junto con el Informe y los Anexos, quedando sujeto a las consideraciones y supuestos expresados en él. En el Informe se han tenido en cuenta consideraciones de mercado, tenencia, situación urbanística y estado del inmueble.

En nuestra opinión, el Valor de Mercado de las propiedades objeto del presente informe, a fecha de 23 de Noviembre de 2018, sujeto a las consideraciones y supuestos contenidos en el Informe y los Anexos, es:

3.081.000 EUR

(TRES MILLONES OCHENTA Y UN MIL EUROS)

Sin IVA, redondeado y neto de gastos de adquisición.

Atentamente,

Eleucidio Moreno, MRICS
Valorador Registrado RICS
Co-Director de Valoraciones

Enrique Manget Henche
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Técnico colaborador de BNP PARIBAS RE

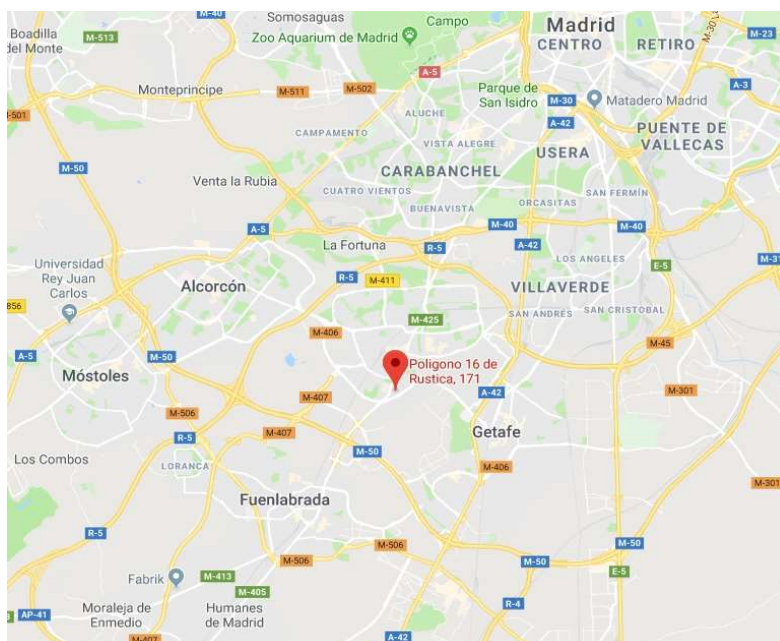
Para y en nombre de
BNP PARIBAS RE SPAIN S.A.U.



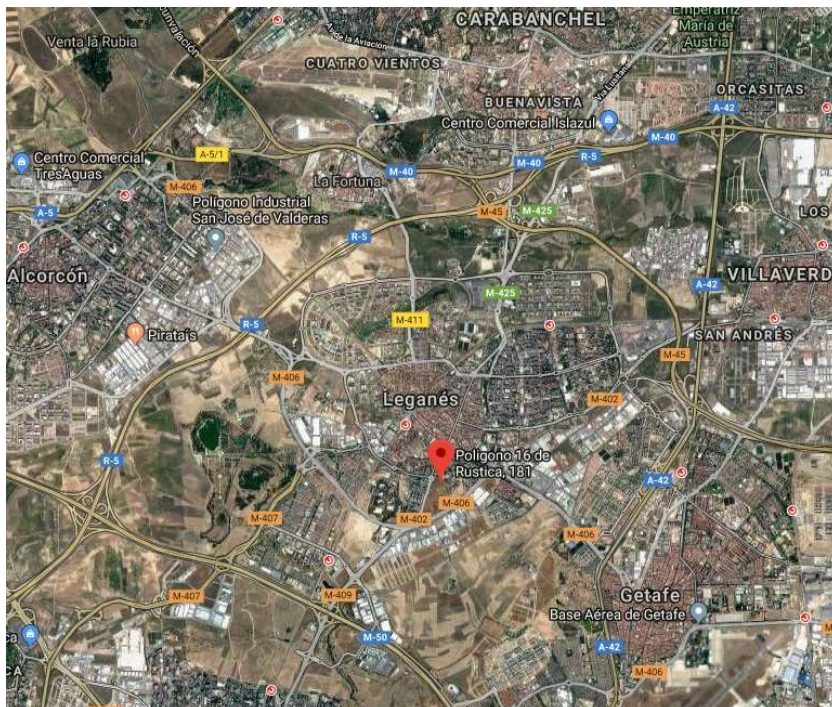
2. Localización

2.1 Ubicación

La propiedad se ubica dentro de El Plan Parcial PPA "Puerta de Fuenlabrada" está situado al norte de dicho ámbito, en el término municipal de Leganes, en la comunidad autónoma de Madrid (España), en los espacios periféricos residenciales junto a la carretera de circunvalación de Leganés. Está integrado fundamentalmente por los polígonos catastrales 16 y 17/18. Se encuentra dentro del área metropolitana de Madrid y está situada a once kilómetros al sudoeste de la capital. Cuenta con una población de 187.720 habitantes (INE, 2017) y una densidad de 4340,35 hab./km².



El polígono cuenta con una superficie de 173.355 metros cuadrados siendo sus Usos y Tipologías: Residencial plurifamiliar y Comercial en edificio exclusivo. La Edificación en bloques, manzana cerrada o semicerrada.



2.2 Comunicaciones

Leganés se beneficia de la cercanía de las dos principales carreteras de circunvalación de la capital M-40, M-50, Radial 5 y la M-45; las carreteras M-402 que une la M-45 con la ciudad, M-406 que une con la A-42 y la M-407 que une con la M-50.

El Aeropuerto de Madrid-Barajas se encuentra a 30 minutos en coche por la M-40. También se puede acceder desde Leganés a través de la red de Metro y Cercanías.

La ciudad de Leganés dispone de 2 líneas de Metro (11 y 12), Línea de Cercanías (C-5), así como 18 Líneas interurbanas de autobuses, 3 nocturnas y 1 urbana.

2.3 Terreno

El ámbito del suelo urbanizable programado (SUP), sector PP.4 "Puerta de Fuenlabrada", morfológicamente es un triángulo irregular con uno de los vértices situado al Sureste. El polígono limita:

- Norte, con el SG de Espacios Libres RPG-EL-9
- Este, con la CEMU "Ciudad de los Muchachos" y suelo urbano
- Sur, Carretera de circunvalación de Leganés-Getafe M-40
- Oeste, Avenida de Fuenlabrada, antigua M-411

Por el interior del polígono cruza subterráneamente la red de Metrosur

Entendemos que el conjunto del ámbito dispone de conexión con todos los servicios necesarios tales como suministro y evacuación de agua, energía eléctrica, gas natural, telefonía, etc.



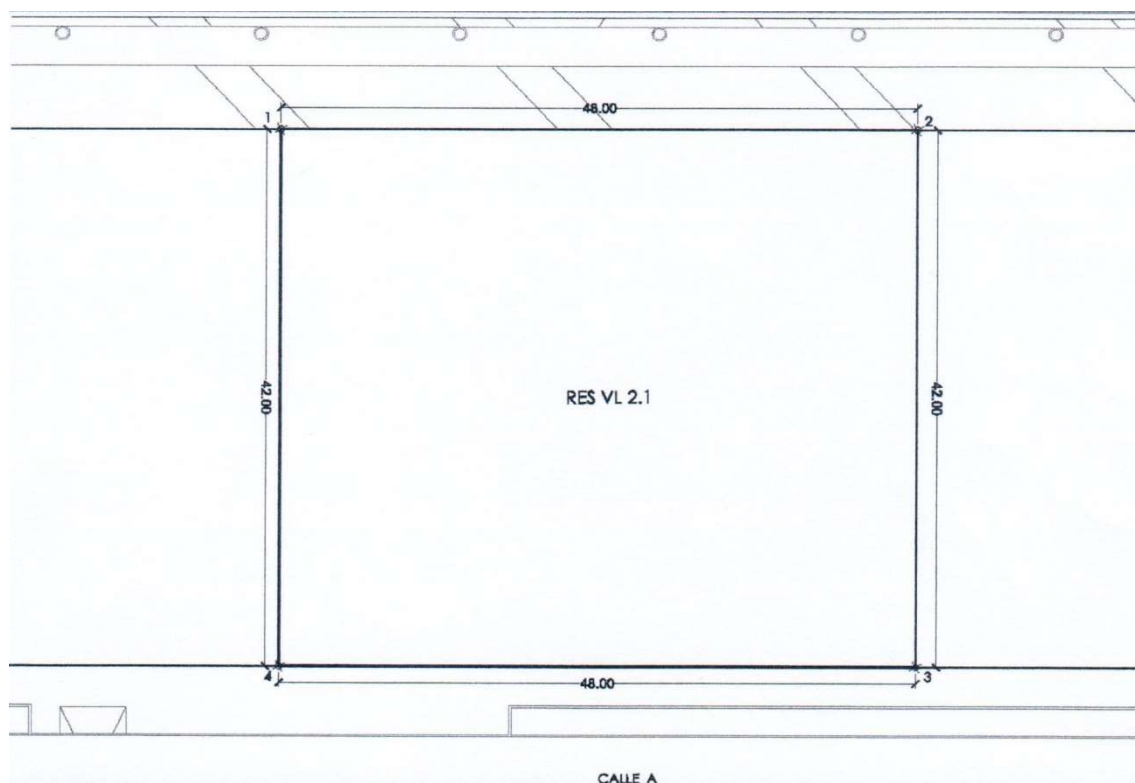
3. Propiedad

3.1 Descripción

El suelo se ubica en la parte Norte del ámbito, en un terreno de forma sensiblemente rectangular y llano, con una superficie según Catastro de 2.016,00 m² y según proyecto de Reparcelación de 2.016,00 m².

Linderos:

- Norte, con la red local de zonas verdes RL-EL-2.
- Este, con la Parcela VL 2.2.
- Sur, con la calle A de nuevo trazado (hoy calle Balonmano).
- Oeste, con la Parcela VL 1.2.



3.2 Superficies

Ref.Catastral	Registral (m ²)	Catastro (m ²)	Medición (m ²)	Adoptada (m ²)
4937206VK3				
643N0000ZP	---	2.016,00	2.016,00	2.016,00

3.3 Materiales Perjudiciales

No se han llevado a cabo investigaciones de tipo geológico, ni ningún otro estudio que nos permita certificar que el terreno no presenta características anormales o restos arqueológicos que pudieran tener un efecto negativo en el arrendamiento, urbanización o la valoración presente o futura del inmueble. Por lo tanto, hemos asumido que la capacidad de carga del suelo es suficiente para soportar el edificio construido.

3.4 Situación Medioambiental

No se ha dispuesto de información que indique la existencia de contaminación de suelo o de construcciones en el terreno o en su entorno, ni de otros factores negativos de tipo acústico o medioambiental y, al no ser objeto de análisis del presente informe, la valoración se realiza sin considerar el efecto económico que dicha existencia de contaminación pudiera producir.

3.5 Riesgos Asociados

No se han llevado a cabo investigaciones relativas a riesgos de inundación, sismo o fuego en el área donde se ubica la propiedad, y que pudieran afectar al valor del inmueble. Si los inmuebles se situasen en una zona afectada por cualquiera de los riesgos anteriormente mencionados, se toma el Supuesto de que el seguro del edificio se encuentra al corriente de estos riesgos y con disponibilidad de ser renovado por el actual o cualquier otro futuro propietario, sin que sea necesario el pago de un premium.



4. Legal

4.1 Régimen de Propiedad

Entendemos que la propiedad está en régimen de propiedad plena y libre de cargas.

No se ha dispuesto de las escrituras, ni de nota simple registral, por lo que se carece de los datos registrales.

Según la ficha urbanística de la parcela, se describe la propiedad con 11 participaciones diferentes.

La valoración se ha realizado de la totalidad de la propiedad, sin cargas

4.2 Contrato

Entendemos que los inmuebles se encuentran actualmente en régimen de uso propio. No se nos ha proporcionado ningún contrato de alquiler.

4.3 Urbanismo

No hemos realizado consultas independientes en el departamento de urbanismo del ayuntamiento, ni el cliente nos ha facilitado copias de las licencias de obra, actividad y/o funcionamiento del inmueble.

A efectos de valoración hemos asumido que los inmuebles se adecúan a la normativa urbanística vigente y que dispone de todas las condiciones necesarias para su calificación como solar, por lo que puede solicitar las licencias necesarias.

El terreno objeto del informe se encuentra dentro del P.P.4 "Puerta de Fuenlabrada", el cual fue aprobado definitivamente, siendo publicado en el B.O.C.M. de 15 de junio de 2015, y estando actualmente las obras de urbanización en fase de finalización

Uso: Residencial Colectiva Libre.



5. Análisis de Mercado

5.1 Contexto económico

La economía española sigue experimentando un crecimiento exponencial en los últimos años con tasas de crecimiento del PIB superiores al 3% anual. El año 2017 cerró con un crecimiento superior al 3% por tercer año consecutivo, fruto de la fortaleza de la demanda doméstica, el turismo y las exportaciones. Durante el tercer trimestre del año ha seguido expandiéndose, aunque por debajo de lo esperado a principios de trimestre. El crecimiento registrado en el 3T 2018 se sitúa en el entorno del 0,6% trimestral, respaldado una vez más, por la demanda doméstica. Factores como el empeoramiento del entorno exterior, con la ralentización del crecimiento de la zona euro que afecta a las exportaciones, el incremento del precio del petróleo y el descenso del turismo, hacen que se rebajen las previsiones de crecimiento para el año 2018 al 2,6%.

La comunidad de Madrid ha alcanzado los niveles de estabilidad económica previos a la crisis, con tasas de crecimiento del PIB del 3,4% interanual en 2017, según el INE. Para el 2018, Madrid será una de las regiones que mayor crecimiento presenten, muy similar al registrado en 2017.

La tasa de paro continúa disminuyendo, pasando de un 26,94 % en 2013 hasta un 15,28 % en el T2-2018. La situación laboral de la comunidad de Madrid es mucho más estable que la media nacional, situándose la tasa de paro en 12,08% en el T2-2018.

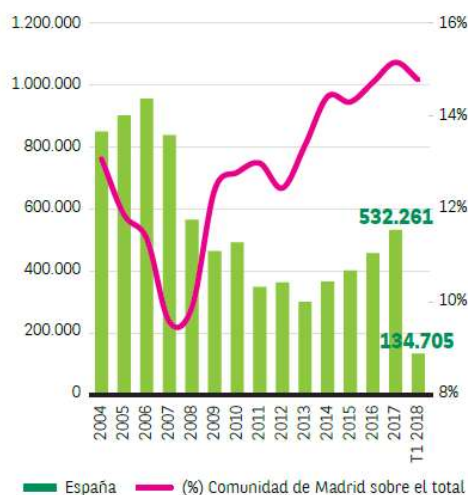


La actividad inversora registrada en los meses de verano ha sido muy dinámica. El volumen de inversión directa en activos inmobiliarios a nivel general fue de un total de 3.750 millones de euros en el tercer trimestre del año hasta la fecha. El exceso de capital, unido al momento álgido del mercado, continúa generando un interés muy elevado en los principales fondos internacionales por invertir en España. Si comparamos el tercer trimestre del 2018 con el mismo periodo del año anterior, se observa un crecimiento del 84%. El volumen acumulado de 2018 alcanza 7.760 millones de euros, ligeramente por debajo del volumen registrado en el mismo periodo de 2017 (-4,2%). La falta de producto en venta, unido a elevadas pretensiones de algunos propietarios, está generando que algunas operaciones no se materialicen.

5.2 Mercado Residencial en España

El mercado residencial vuelve a ser uno de los grandes protagonistas del sector inmobiliario. Después de un periodo de letargo y una fase de recuperación, nos encontramos actualmente en un momento de crecimiento consolidado, en el que se unen, cada vez más, nuevos actores al mercado que están invirtiendo e institucionalizando el sector.

EVOLUCIÓN DEL N° DE COMPRA-VENTAS



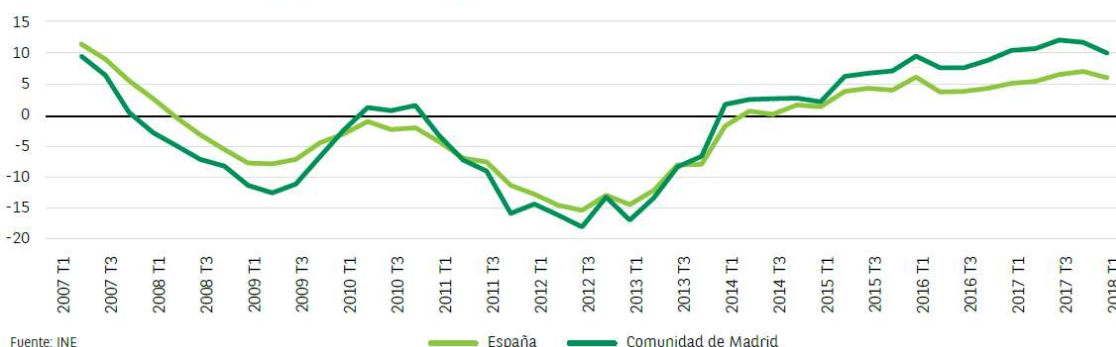
Fuente: Ministerio de Fomento

Incremento del número de transacciones y descenso considerable de los plazos de comercialización.

El año 2017 cerró con 532.261 viviendas vendidas en España, lo que supuso un incremento anual del 16,3%. Teniendo en cuenta los datos del primer trimestre, con cerca de 135.000 compra-ventas y la evolución de los últimos años, prevemos que en el total del año 2018 se puedan materializar cerca de 580.000 compraventas. En la Comunidad de Madrid el año 2017, con 80.613 viviendas vendidas, fue el periodo más dinámico desde 2006. En el gráfico siguiente se observa cómo desde el año 2009, las ventas realizadas en Madrid han ido ganando peso, representando en 2017 el 15,10%.

Relación al índice de precios de la vivienda. El año 2014 marcó el cambio de tendencia. Tras tocar fondo en el año 2013, los precios han mantenido una tendencia creciente en España desde el año 2014. La variación anual del Índice de Precios de Vivienda (IPV) en el primer trimestre de 2018 se sitúa en el 6,2%, según el INE. En la comunidad de Madrid, las variaciones anuales son superiores al 10% desde el primer trimestre de 2017, situándose en el 10,2% a cierre del primer trimestre del 2018.

VARIACIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (IPV) - VARIACIÓN ANUAL (%)



Fuente: INE

El dinamismo de la demanda ha propiciado el retorno de la actividad promotora sobre todo en las zonas más consolidadas y el incremento en el número de operaciones de suelo finalista, con ascensos relevantes de precios de suelo en los mercados más demandados.



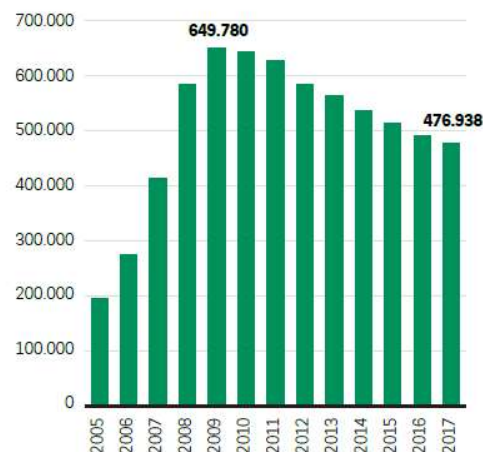
Este hecho lo constata el ascenso en el número de visados de obra nueva que se viene observando desde el año 2014.

Descenso considerable del stock de viviendas

nuevas sin vender. Desde el año 2009, el descenso acumulado ha sido del 26,6%, hasta diciembre 2017, último dato publicado por el Ministerio de Fomento. En Madrid se concentra el 8,6% del stock disponible total, 41.248 viviendas.

Boom de alquiler. Las condiciones favorables de financiación y las altas rentabilidades que ofrece el alquiler, están convirtiendo el sector residencial en un valor refugio para pequeños y medianos inversores. Madrid es la ciudad española que concentra una mayor demanda de alquiler de España.

STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS SIN VENDER EN ESPAÑA



Fuente: Ministerio de Fomento

Elevado interés de los fondos de inversión por el mercado residencial ya sea mediante la compra de cartera de viviendas, o desarrollando nuevos proyectos con promotoras locales especializadas mediante “joint venture” en los que los fondos aportan gran parte del capital y las promotoras el “know how” del mercado y la construcción. Si bien hasta la fecha estaban centrados en promoción para venta a usuario final, ahora se interesan en la creación de vehículos de alquiler a largo plazo.

El mercado residencial actual está sustentado en gran medida por la **demanda de vivienda de reposición**. Actualmente más del 50% de las compraventas de obra nueva en Madrid son de vivienda de reposición.

Demanda embalsada. Compradores que durante los años de crisis, en los que la actividad promotora fue prácticamente residual, han estado ahorrando, esperando a que se reactive la actividad y se desarrollen viviendas en ubicaciones demandadas.

Finalmente destacar el **buen momento empresarial** por el que pasa la comunidad de Madrid, que está generando la **creación de nuevas empresas** y la **ampliación de plantillas** ya existentes. Todo esto repercute en el mercado residencial, debido a que se incrementa la demanda en las zonas colindantes. En zonas como las Tablas, Sanchinarro o Méndez Álvaro la demanda de viviendas, tanto en venta como en alquiler, es muy elevada.

5.3 Mercado Residencial en Madrid

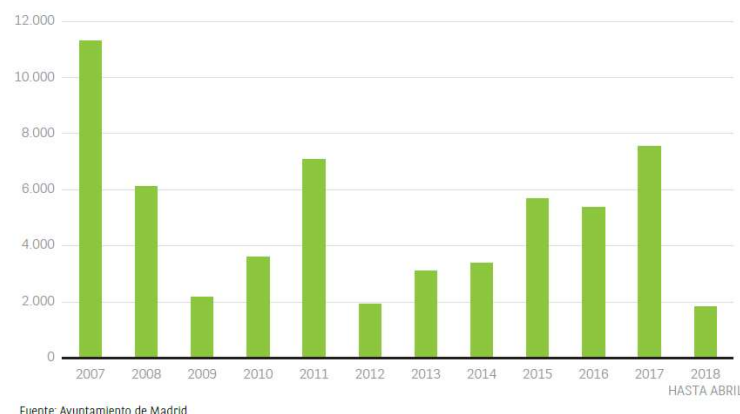
Análisis de la Oferta

El stock de viviendas nuevas en la comunidad de Madrid se está agotando muy rápido durante los últimos dos años.



Existe un amplio desajuste entre oferta y demanda. Existe un amplio desajuste entre oferta y demanda. El actual ritmo de absorción de viviendas de obra nueva está siendo muy elevado, lo que está generando que la mayoría de las promociones que salen al mercado se comercialicen sobre plano o durante la fase de construcción. Además se debe tener en cuenta que cada vez hay menos suelo finalista disponible en la comunidad de Madrid, por lo que el desarrollo de nuevas promociones que puedan absorber la demanda creciente actual es limitado.

EVOLUCIÓN DEL N° DE VISADOS DE OBRA NUEVA EN MADRID CAPITAL



Un indicador que refleja la evolución de la oferta y que responde a la demanda de viviendas es la evolución del número de visados de obra nueva. En el gráfico de abajo se observa cómo la solicitud de visados para el inicio de nuevos proyectos residenciales sufrió una caída del 70% en el periodo 2007-2013. En el año 2017, se alcanzó el número de visados

más alto desde el año 2007, como consecuencia del incremento de la demanda y la mejora de las condiciones de financiación a la promoción. El incremento de solicitudes registrado en el 2011 se debió a la actividad elevada registrada en Valdebebas.

Los distritos donde se ha concentrado la actividad promotora en los últimos 16 meses coinciden con aquellos situados en localizaciones periféricas, donde existe suelo residencial finalista para desarrollos residenciales. Destacan los distritos de Hortaleza (Sanchinarro y Valdebebas), Villa de Vallecas (Ensanche de Vallecas), Fuencarral-El Pardo (Las Tablas, Montecarmelo y Arroyo Fresno) y Barajas (Zona de Timón). Por otro lado se sitúan los distritos más céntricos de la ciudad, en los que la oferta de suelo es residual y los proyectos de obra nueva se centran en rehabilitaciones. Dentro de la M-30 destaca el distrito de Arganzuela, donde durante los últimos meses se han iniciado multitud de proyectos, localizados en las zonas próximas a "Madrid Río" y en el entorno próximo de la calle Méndez Álvaro.

DISTRITOS DONDE SE CONCENTRA GRAN PARTE DE LA OFERTA DE OBRA NUEVA



Análisis de la demanda

Claro predominio del comprador de vivienda de reposición. Se mantienen las dificultades de acceso a los más jóvenes, mientras se consolida la figura del inversor, atraído por el buen momento del mercado de alquiler. Dentro de ese tramo de edades existen distintas tipologías de compradores claramente diferenciadas en el mercado residencial en general:

Comprador de primera residencia, jóvenes con edades comprendidas entre los 25 y 35 años con una situación laboral y económica estable. Actualmente, este rango de edad tiene serias dificultades de acceso a la vivienda, como consecuencia de que generalmente no disponen de ahorros suficientes para afrontar el pago de la entrada, que supone aproximadamente el 20% del precio final de la vivienda. Compradores de vivienda de reposición, matrimonios (35 a 45 años) con hijos, que demandan una vivienda de mayor superficie debido al incremento del tamaño del hogar. Actualmente esta tipología de comprador está presente en aproximadamente 1 de cada 2 compraventas de obra nueva realizadas en la región de Madrid.



También se puede denominar vivienda de reposición el comprador del siguiente escalón, matrimonios senior (60 – 70 años) que demandan una vivienda más pequeña en el centro de la ciudad como consecuencia del descenso del tamaño del hogar. Generalmente es una demanda proveniente de zonas descentralizadas de viviendas grandes que buscan una vivienda de menor superficie en el centro de la ciudad, con buenos servicios y comunicaciones en el entorno.

El comprador de segunda residencia, está menos presente en el mercado residencial de Madrid. Normalmente, esta tipología de comprador se dirige a mercados vacacionales costeros como Andalucía, la zona del levante o el norte de España. En la comunidad de Madrid, el demandante de segunda residencia se dirige a zonas próximas a la sierra, siendo el peso de éstas poco relevante.

Por último, está el inversor particular, con edades comprendidas, generalmente desde 45 a 65 años, con una solvencia económica elevada. Cada vez están más presentes, debido al incremento de rentabilidad que actualmente ofrece el mercado.

Una vez analizada la evolución de la demanda potencial (población) y las distintas tipologías de compradores, a continuación se detalla la evolución del número de transacciones realizadas en España y Madrid desde el año 2006 hasta el primer trimestre de 2018, último dato publicado por el Ministerio de Fomento.

EVOLUCIÓN DEL Nº DE TRANSACCIONES DE VIVIENDAS



Cómo se observa en los gráficos superiores, la tendencia de compraventas realizadas es similar en España, la Comunidad de Madrid y la capital. No obstante, si se analizan las cifras del año 2017, se observa cómo tanto a nivel regional como capital estamos ya por encima de los niveles pre-crisis (año 2007). En términos globales, a nivel nacional se realizaron 532.261 compraventas en 2017, todavía lejos de las 836.871 registradas en 2007. Se aprecia cómo las transacciones de viviendas de obra nueva se han reducido considerablemente como consecuencia que la actividad promotora llevada a cabo a partir del 2012 ha sido prácticamente residual.

Análisis de precios

En el gráfico se observa cómo los precios tocaron suelo en la primera mitad del año 2014, momento a partir del cual se observa una suave tendencia alcista. Actualmente nos encontramos en una fase de recuperación del mercado, con crecimientos anuales de entre el 5% y el 10%.

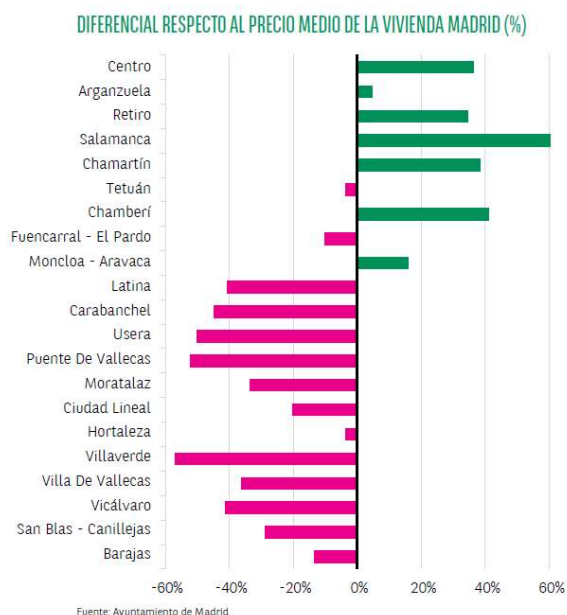
EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN MADRID CAPITAL



Mercado de segunda mano

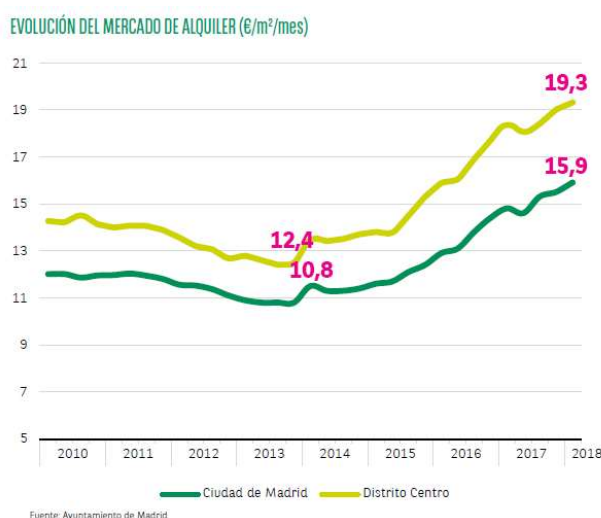


Se observa, en términos generales, un ajuste del 35,7% desde máximos del año 2007, muy similar al ajuste de precios publicado por el Ministerio de Fomento (-37,5%). El gráfico de la derecha muestra la dispersión (%) de los precios de segunda mano de los distintos distritos de Madrid respecto a la media de la ciudad. Según el último dato publicado, el precio medio de Madrid alcanzó 3.540 €/m² en el primer trimestre de 2018. La mayoría de los distritos tienen unos precios inferiores a la media de la ciudad, debido a los precios elevados registrados en distritos como Salamanca, Chamberí, Centro, Retiro, Chamartín o el distrito Moncloa Aravaca.



Mercado de alquiler

El mercado del alquiler ha ido ganando cuota de mercado de manera prolongada durante los últimos años. Los datos del INE indican que el porcentaje de hogares que viven en alquiler creció casi siete puntos entre 2001 y 2016. Factores como la mejora del mercado laboral, la escasez de oferta y el incremento de la demanda, están provocando un incremento de rentas considerable como consecuencia de la fortaleza de la demanda. En Madrid capital las rentas se han incrementado notablemente, pasando de 10,8 €/m²/mes en 2013 a 15,9 €/m²/mes en el primer trimestre de 2018, lo que refleja un incremento del 47,2%. En las zonas más demandadas, como el distrito centro, el precio medio de alquiler alcanza 19,3 €/m²/mes.



No obstante, está presión inflacionista ha llegado a barrios del extra radio como San Blas, Puente de Vallecas o Carabanchel. El buen momento por el que pasa el mercado, con incrementos de rentas generalizados, está provocando que tanto empresas especializadas en gestión de alquiler, como fondos de inversión o pequeños inversores se interesen por el mercado, atraídos por las rentabilidades elevadas que ofrece este sector. Como se observa en la tabla y gráfico, el distrito de Puente de Vallecas es el que ofrece una rentabilidad bruta más elevada, 8,21%. La

rentabilidad bruta media de Madrid capital se sitúa en 5,39%, teniendo en cuenta los precios medios de segunda mano y de alquiler que publica el ayuntamiento de Madrid en el primer trimestre de 2018.

Análisis del mercado de inversión

Desde la creación de las Socimis en el año 2013, el sector residencial ha tendido hacia una institucionalización en todos los escalones del mismo. El apetito de los fondos internacionales por el ladrillo español es muy elevado, lo que se ha reflejado en la compra de multitud de carteras de deuda con colateral inmobiliario a entidades bancarias. Estas compras han ayudado a que los bancos reduzcan significativamente el ladrillo de sus balances, además, han aumentado el control de los créditos a promotores y la gestión de edificios de viviendas en rentabilidad.

A pesar del ajuste que han realizado los bancos de su exposición al ladrillo, la presión que está ejerciendo el BCE sobre las entidades financieras para que no especulen con los activos que éstas poseen en sus balances, está generando una oleada de ventas de grandes carteras de activos residenciales. Los principales compradores son los fondos de inversión de perfil oportunista que exigen unos descuentos de entre el 50% y el 80% del valor de los activos. En el año 2018 se han registrado operaciones de ventas de grandes carteras por un valor aproximado de 73.500 millones de euros y las previsiones para el total del año son de 90.000 millones de euros. Promotoras, Fondos de inversión y Socimis son los grandes protagonistas del mercado con permiso de los propietarios particulares.

VENDEDOR	PROYECTO	COMPRADOR	FECHA	VALOR (millones de €)
BANCO SANTANDER	QUASAR	BLACKSTONE	1T 2018	30.000
BANKIA	-	GOLDEN TREE	1T 2018	290
BBVA	MARINA	CERBERUS	1T 2018	13.000
CAIXABANK	42 PROMOCIONES	TESTA RESIDENCIAL	1T 2018	228
BANCO SABADELL	GALERNA	AXACTOR	2T 2018	900
BBVA	SINTRA	CPPIB	2T 2018	1.000
CAIXABANK	AGORA	CERBERUS	2T 2018	800
CAIXABANK	CONFIDENCIAL	LONE STAR	2T 2018	12.800
BANCO SABADELL	CHALLENGER & COLISEUM	CERBERUS	3T 2018	9.100
BANCO SABADELL	MAKALU	DEUTSCHE BANK	3T 2018	2.400
SAREB	NAVIA	AXACTOR	3T 2018	2.355
BANCO SANTANDER	35.700 INMUEBLES	CERBERUS	4T 2018	1.500

Fuente: Departamento de Research BNP Paribas Real Estate

El mercado residencial es un sector en el que Fondos de Inversión y Socimis solo controlan un porcentaje reducido del stock, como consecuencia de únicamente el 33,3 % de las viviendas de Madrid está en alquiler, según datos de Eurostat.

De cara a los próximos meses, las políticas de contención al crédito, tanto a promotoras como a particulares, que están llevando a cabo las entidades financieras, junto con el desarrollo de promociones en ubicaciones con demanda real y los buenos ritmos de comercialización disipan la amenaza de una nueva burbuja en el sector.

Las buenas perspectivas que sigue manteniendo la economía española en el corto y medio plazo intuyen un incremento de la demanda de viviendas, apoyadas por las favorables condiciones hipotecarias, lo que unido a los niveles limitados de la oferta actuales, contribuirá a la estabilización de los precios o incrementos moderados en los mercados más consolidados.

5.4 Mercado residencial Leganés

En lo que se refiere al municipio de Leganes, como consecuencia de la limitada oferta en la capital o consecuencia de la evolución de sus precios, se siente también el empuje de la demanda natural, incrementada por este factor y generando semejante dinámica, que se acentúa en aquellos municipios con campus universitarios, como es el caso. Siendo ello fiel reflejo de la escasez de suelo disponible.

El volumen de la oferta de inmuebles comparables en la zona es medio-bajo, mayoritariamente en el segmento de vivienda de segunda mano, dentro del entorno, siendo variada en cuanto a calidades, servicios y antigüedad de los inmuebles.

La intensidad del volumen de la demanda es media, centrada en el segmento de vivienda de segunda mano, ante la escasez de vivienda de obra nueva, dentro del entorno. Resultando superior la demanda a la oferta lo que está generando como en todo el entorno amplio una subida de los precios.

Los intervalos de precios actuales de inmuebles en venta homogeneizables libres se sitúan en una horquilla entre 1.950 euros/m² y 2.500 euros/m², existiendo valores fuera de este rango atendiendo a características específicas de cada inmueble. Situándose por debajo de dicha horquilla, en las proximidades a la banda baja la vivienda de protección VPPL.

5.5 Comparables de Mercado

Se han obtenido precios de venta de unidades destinadas a vivienda en zonas urbanas homogeneizables, dentro de la denominada anteriormente zona del entorno comparable, resultando una horquilla de valores entre 1.950 euros/m² y 2.500 euros/m², existiendo valores fuera de este rango atendiendo a características específicas de cada inmueble.

DIRECCIÓN	C.P.	Tipología	O/T	m ²	V.venta (€/m ²)	Coef.
Alcobendas 25	28914	Piso	O	105,00	1.927,14	1,200
Francisco Encinas 9	28914	Piso	O	110,00	2.184,55	1,260
Islas Baleares 3	28914	Piso	O	105,00	2.270,95	1,200
Carreteros 1	28914	Piso	O	110,00	1.969,09	1,260
Tejar 5	28914	Piso	O	65,00	2.326,15	1,100
Camilo José Cela 2	28914	Piso	O	86,00	2.352,91	1,120

Fuente: Internet, Agentes inmobiliarios, Toma de datos de campo, etc.



En función de las superficies de los inmuebles, localización, tipología, antigüedad, conservación y su situación en el edificio respecto de la rasante; se ha considerado un valor medio para este uso de 2.596,90 euros/m².

A partir de dichos valores, se procede a la obtención del valor del suelo, a no existir comparables de suelo que permitan la aplicación de los mismos directamente para su obtención.



6. Fortalezas y Debilidades

6.1 Fortalezas

- Oferta de vivienda de obra nueva inferior a la demanda.
- Ubicación, en el entorno del caso urbano y colindante con el Hospital.
- Ubicación dentro del ámbito, en el extremo más al Norte, junto a la zona verde de dicho borde.
- Fácil acceso desde la Capital, a pesar se encontrarse en el extremo Sureste del casco.
- Estar acabando los remates de la urbanización, por lo que se prevé la recepción de la misma en reducido periodo, pudiendo proceder a continuación a la obtención de las licencias y ejecución de las edificaciones.
- El volumen total de Vivienda libre dentro del ámbito, 112 viviendas.

6.2 Debilidades

- Volumen total de viviendas que representa el ámbito de 852 viviendas.
- Volumen dentro del total que representan las viviendas libres, 112 viviendas, frente a las 740 de Protección, dentro de las cuales hay 220 vivienda VPPL.



7. Valoración

7.1 Metodología

Hemos empleado como método de valoración el Método Residual. Dicho método es el aplicado universalmente a los suelos destinados a su transformación urbanística y/o el despliegue de una operación de promoción, y a modo de ejemplo es el exigido para la valoración de este tipo de suelos por la normativa española de valoración de inmuebles para garantía de préstamos hipotecarios. El procedimiento de valoración utilizado es el denominado Residual Dinámico.

Este método se basa en la asunción de que el valor de un bien inmueble se compone de forma aditiva por integración de los distintos costes, esto es, el del suelo, el de la urbanización y el de la construcción, así como la consideración de los gastos y beneficios de la promoción como un coste más. Conocidos todos los componentes de una hipotética promoción inmobiliaria, el valor del suelo quedaría definido entonces como el 'valor residual' entre los ingresos generados por la venta del producto inmobiliario final y todos los costes incurridos para llevarla a cabo. La estimación, tanto de ingresos como de costes, se distribuye a lo largo de un período temporal determinado conformando una serie de flujos de caja que son convenientemente actualizados mediante una tasa que representa las características (mercado, volumen, situación urbanística, etc) y, en consecuencia, el riesgo inherente de todo el proceso de promoción.

Los ingresos se fijan mediante la aplicación del Método de Comparación para llegar a nuestra opinión sobre el Valor de Mercado de los inmuebles de referencia.

Este método se basa en el precio de venta del inmueble, determinado a partir del análisis de las inversiones y de la información disponible sobre los precios globales por metro cuadrado vigentes en la actualidad en el mercado. Es un método bastante utilizado en el mercado, y dado que el objetivo de nuestra valoración es calcular el valor del inmueble en el mercado, lo hemos tenido en cuenta junto con otros datos a la hora de elaborar nuestra valoración.

Todas nuestras valoraciones reflejan el precio que esperaríamos que reflejase el (hipotético) contrato de compra-venta de la propiedad ignorando cualquier coste de venta. Entendemos que los precios de oferta que se obtienen del mercado son netos y por tanto no hemos realizado ningún ajuste adicional.

7.2 Verificación

El método residual dinámico requiere la utilización de una gran cantidad de parámetros, que en su gran mayoría no constituyen cantidades ciertas o precisas, sino que se basan en estimaciones o proyecciones adoptadas por el valorador en base a la evolución previsible del entorno económico general y del sector inmobiliario en particular. Algunos de estos parámetros se pueden estimar con mayor precisión (p. e. importe de las licencias de obra, costes de construcción, etc.), mientras que otros dependen de factores volátiles imposibles



de prever (p. ej. ritmo de ventas, plazos de obtención de licencias, cambios macroeconómicos, etc.).

Ligeros cambios en alguno o varios de dichos parámetros considerados pueden conducir acumuladamente a una estimación de valor sustancialmente diferente. Esta incertidumbre en la valoración es habitual y forma parte de cualquier operación. La presente valoración toma en consideración las proyecciones comúnmente aceptadas en el sector sobre evolución futura de estos parámetros, y aporta una opinión de valor actual fiable y justificada, pero ello no implica que el valor aportado pueda variar significativamente en plazos relativamente cortos, o incluso en un mismo momento sobre la opinión de valor que puedan ofrecer diferentes valoradores.

Es por ello que los activos objeto de valoración presentan, dada su naturaleza, un grado de incertidumbre específico en función de los factores arriba señalados. Dada la Finalidad del presente Informe, no se ha realizado un Juicio Crítico pormenorizado de cada uno de los activos que componen el Informe más allá de las hipótesis adoptadas como más realistas por el Valorador.

Es un método bastante utilizado en el mercado, y dado que el objetivo de nuestra valoración es calcular el valor del inmueble en el mercado, lo hemos tenido en cuenta junto con otros datos a la hora de elaborar nuestra valoración.

Todas nuestras valoraciones reflejan el precio que esperaríamos que reflejase el (hipotético) contrato de compra-venta de la propiedad ignorando cualquier coste de venta.

Nos gustaría apuntar que nuestra valoración refleja las condiciones actuales del mercado. Si alguna información o algún supuesto sobre los que nos hemos basado para la realización de la presente valoración fuesen incorrectos, entonces la cifra de esta valoración podría ser incorrecta y debería ser reconsiderada. Para efectos de valoración, hemos supuesto que todos los permisos y licencias están en orden u obtenibles ordinariamente y hemos adoptado a efectos de valoración las superficies sobre rasante que agotan la edificabilidad, todas ellas del mismo orden de magnitud que las facilitadas por la propiedad.

Las superficies facilitadas por la propiedad han sido transformadas, a efectos de cálculo, en unidades de aprovechamiento (uas) para la adecuada ponderación de las superficies de planta baja y ático, conforme el mercado.

7.3 Supuestos

Pese a que este informe debería leerse conjuntamente con toda la información aquí planteada, nos gustaría señalar que nos hemos basado en ciertos supuestos en cuanto a urbanismo, propiedad y arrendamiento, los cuales adjuntamos. Si se encontrara que la información o supuestos en los cuales se basa la valoración son incorrectos, la cifra de valoración podría ser también incorrecta y debería reconsiderarse.

En nuestro análisis asumimos que habrá disponibilidad de financiación a un tipo de interés comercialmente viable, lo cual facilitará el cierre de transacciones.



Se asume que el solicitante del presente Informe ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de los activos y que la información es veraz, completa y correcta. En particular, la valoración se efectúa en el supuesto de que no existen mayores limitaciones al dominio y/o cargas diferentes de las que se extrae de la documentación aportada, y en falta de ésta, que éstos estén libres de cualquier carga o afección que pudiera afectar a los valores calculados en la presente valoración.

Se asume que la información urbanística recabada telemáticamente es suficiente para el propósito de la valoración y válida, siendo no obstante aconsejable la aportación de documentación oficial vinculante por parte de los organismos oficiales competentes (mediante cédula urbanística o similar)

Asumimos que la titularidad de todos los inmuebles se corresponde en su totalidad con la del Solicitante o así lo será en el corto plazo, y que no existen gravámenes, restricciones, servidumbres u otras circunstancias de naturaleza onerosa que afecten al valor de los activos objeto de valoración, así como litigios pendientes.

La valoración se realiza bajo el supuesto de que los terrenos objeto de Informe se encuentren libres de arrendatarios, servidumbres y cualquier tipo de cargas que puedan afectar a su valor, incluso costes de urbanización. En particular, la valoración se efectúa en el supuesto de que no existen limitaciones al dominio y/o cargas diferentes de las consignadas en el presente Informe.

Se adoptan para la realización de la valoración de los inmuebles las superficies aportadas por el Solicitante en las diferentes documentaciones, estimándose que su origen es el de mediciones topográficas y planimétricas adecuadas.

Se estima para la realización de las valoraciones de los inmuebles que los terrenos no tienen ninguna contaminación que pueda afectar a los usos estimados en la hipótesis de valoración. Tampoco se han investigado los usos pasados o presentes de las propiedades o de los terrenos o edificios adyacentes o cercanos para establecer si hay riesgo de contaminación, por lo que se ha asumido que ésta no se da en ninguno de los casos.

Se estima que las propiedades no se encuentran afectadas ni es probable que resulten afectadas por ningún plan que prevea la implantación de nuevas infraestructuras o por modificaciones del planeamiento urbanístico que establezcan determinaciones sensiblemente diferentes a las actuales, y que no existen factores adversos derivados de dichos planes que pudieran afectar en el corto plazo al valor de mercado de las propiedades.

La valoración de los suelos urbanizables valorados se calcula en base a la edificabilidad máxima que permite la normativa y la promoción inmobiliaria más rentable para la propiedad.



7.4 Parámetros de valoración

Denominación	Parcela VL 2.1 Sector P.P.4		
Municipio	Leganés		
Superficie Parcela (m²)	2.016,00		
Tipo de Suelo	Suelo Urbanizable		
Estado urbanización	Practicamente finalizado		
Usos considerados	Residencial Colectiva Libre		
Superficies consideradas	s/rasante (m²)	2.800,00	
	s/rasante (uas)	2.914,68	
Tipo de Actualización	s/rasante	7,900%	
Valoracion (€)	3.080.931,64		

En el presente análisis no se ha considerado los usos anexos de garaje-aparcamiento (obligatorio) dado que su valor de mercado es próximo al coste de reposición, resultando un valor de suelo adicional nulo.



8. Valor de Mercado

En nuestra opinión, el Valor de Mercado de las propiedades objeto del presente informe, a 23 de Noviembre de 2018, sujeto a las consideraciones y suposiciones contenidas en el Informe y los Anexos es:

3.081.000 EUR

(TRES MILLONES OCHENTA Y UN MIL EUROS)

Sin IVA, redondeado y neto de gastos de adquisición

8.1 Confidencialidad

Por último, y de acuerdo con nuestra práctica habitual, se hace constar que el presente informe es confidencial y ha sido elaborado únicamente para uso de su destinatario, para sus fines específicos. No se acepta ninguna responsabilidad frente a terceros. Asimismo, el presente informe no podrá citarse ni publicarse, ni en parte ni en su totalidad, en documentos, declaraciones o circulares, ni comunicaciones con terceros, sin disponer previamente de nuestra autorización manifestada por escrito.

Atentamente,

Eleucidio Moreno, MRICS
Valorador Registrado RICS
Co-Director de Valoraciones

Enrique Manget Henche
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Técnico colaborador de BNP PARIBAS RE

Para y en nombre de
BNP PARIBAS RE SPAIN S.A.U.

Apéndices



A. Cálculos

PROMOCION MÁS PROBABLE:

Como Mayor y Mejor uso se considera la promoción de un bloque de viviendas Libre, al amparo del uso asignado a la parcela VP 2.1., con una edificabilidad máxima de 2.800 m²e/m²s, agotando dicha edificabilidad. Para ello se considera el total permitido de número de viviendas que asciende a 28 vdvas, lo que representa 100 m²cce/Vvda.

Adicionalmente, dicha edificabilidad máxima ha sido transformada, a efectos de cálculo, en unidades de aprovechamiento (uas) para la adecuada ponderación de las superficies de planta baja y ático, conforme el mercado. Ponderando para ello las superficies en planta baja y ático con unos coeficiente de 1.05 y 1.20 respectivamente, resultando un total de 2.914,68 uas.

No considerándose en el presente análisis los usos anexos de garaje-aparcamiento (obligatorio) dado que su valor de mercado es próximo al coste de reposición, resultando un valor de suelo adicional nulo.

DETERMINACIÓN DE VALORES DE VENTA de la promoción más probable:

Partiendo de la promoción más probable, anteriormente definida, y aplicando el principio de Prudencia, teniendo en cuenta la situación de la demanda y como resultado del volumen que representa el conjunto en el que se van a desarrollar, se considera que el precio de venta de las unidades será semejante al de las ofertadas en el mercado homogeneizables.

La banda de valores obtenida de este muestreo se sitúa entre 1.950 euros/m² y 2.500 euros/m², en función de las superficies de los inmuebles, localización, tipología, antigüedad, conservación y su situación en el edificio respecto de la rasante; se ha considerado un valor de 2.596,90 euros/m².

MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

USO	Superficie		Ingresos	Gastos	R.Dinámico	Valor Unitario	
	Suelo	Aprov.				Aprov.	Suelo Bruto
	(m ²)	(m ²)	(€)	(€)	(€)	(€/m ²)	(€/m ²)
Res(Piso)	2.016,00	2.914,68	7.569.149,40	2.881.604,42	3.080.931,64	1.057,04	1.528,24



USO	Superficie Aprov.	Valor de mercado	Ingresos	USO	Superficie Aprov.	Costes unitarios	Gastos
	(m ²)	(€/m ²)	(€)		(m ²)	(€/m ²)	(€)
Res	2.914,68	2.596,90	7.569.149,40	Res	2.914,68	988,65	2.881.604,42

RESIDENCIAL

Concepto	porcentaje	Superficie Construida	Costes unitarios	Costes
		(m ²)	(€/m ²)	(€)
Coste Construcción		2.914,68	720,00	2.098.571,04
Gastos Construcción	20,00%	2.914,68	144,00	419.714,21
Gastos Comercialización	1,50%	2.914,68	38,95	113.537,24
Gastos Financieros	3,30%	2.914,68	85,70	249.781,93
suma costes		2.914,68	988,65	2.881.604,42

Uso	Deuda Estado	Riesgo	Incremento del Riesgo	Inflación Esperada	Tipo de Actualización
Res (Piso)	0,13%	8,00%	1,50%	1,60%	7,790%

FLUJOS DE CAJA

(€)	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4
INGRESOS				
Valor Mercado	0,00	113.537,24	737.992,07	2.024.747,46
COSTES				
Coste Construcción	0,00	524.642,76	1.049.285,52	524.642,76
Gastos Construcción	20.985,71	100.731,41	197.265,68	100.731,41
Gastos Comercialización	0,00	1.703,06	11.069,88	30.371,21
Gastos Financieros	56.182,65	70.823,68	85.638,30	46.608,05
Demoliciones	0,00	0,00	0,00	0,00
Urbanización	0,00	0,00	0,00	0,00
ingresos	0,00	113.537,24	737.992,07	2.024.747,46
suma costes	77.168,36	697.900,91	1.343.259,38	702.353,43
ingresos - costes	-77.168,36	-584.363,66	-605.267,31	1.322.394,03
actualización	-71.518,41	-501.926,72	-481.817,85	975.607,44



(€)	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	TOTALES
INGRESOS				
Valor Mercado	4.692.872,63	0,00	0,00	7.569.149,40
COSTES				
Coste Construcción	0,00			2.098.571,04
Gastos Construcción	0,00			419.714,21
Gastos Comercialización	70.393,09			113.537,24
Gastos Financieros	0,00			259.252,68
Demoliciones	0,00			0,00
Urbanización	0,00			0,00
ingresos	4.692.872,63			7.569.149,40
suma costes	70.393,09			2.891.075,17
ingresos - costes	4.622.479,54			4.678.074,23
actualización	3.160.587,18			3.080.931,64

Lo que representa un valor de:

Tipo valor	USO	M	<u>SUPERFICIE</u>	V.UNITARIO	<u>V.AGRUPACION</u>
Repercusión	Res (Piso)	RD	2.800,00 (m²)	1.100,33 (€)	3.080.931,64 (€)
Terreno	Res (Piso)	RD	2.016,00 (m²)	1.528,24 (€)	3.080.931,64 (€)



B. Fotos



[illegible]

D. Condiciones y supuestos de valoración

Estas condiciones y Suposiciones son aplicables a la valoración que será objeto de este mandato. Según los Estándares de Valoración RICS (Libro Rojo) llevaremos a cabo ciertas Suposiciones en relación con hechos, condiciones o situaciones que afecten nuestras valoraciones. En caso que algunas de estas Suposiciones sean incorrectas, nuestra valoración necesitaría ser revisada.

1. Escritura

Con excepción de lo anteriormente expuesto en nuestro Informe, hemos asumido que el inmueble está libre de derechos de paso y servidumbre, cláusulas restrictivas, disputas o gastos onerosos. También hemos asumido que el inmueble está libre de hipotecas, gastos o cualquier otra carga.

Los planos del solar incluidos en el informe son utilizados únicamente como identificación de los límites del solar, los cuales están basados en nuestra inspección y/o copia de los planos facilitados por el cliente. Si se necesitase una verificación de la precisión de estos planos sería necesario que vosotros contactarais con vuestros abogados.

2. Temas legales

Cuando nosotros expresamos nuestra opinión sobre temas legales, particularmente en temas relacionados con la escritura y arrendamientos, dicha opinión debe ser verificada por un abogado cualificado.

No nos hacemos responsables por la interpretación de temas legales.

3. Superficies y visitas

Hemos utilizado las superficies facilitadas por vosotros. Hemos asumido que dichas superficies han sido medidas y calculadas de acuerdo con el Código de Práctica de Medición preparado por la "Royal Institution of Chartered Surveyors" y/o utilizando la práctica local de medición.

A no ser que hemos mencionado el contrario en nuestro informe, en caso de una re-valoración no hemos llevado a cabo una visita a los inmuebles y hemos asumido (tal y como se define en el Libro Rojo) que no hubo cambios materiales al inmueble o al solar desde nuestra última valoración.

4. Información

Hemos asumido que la información facilitada para llevar a cabo la valoración está completa y es correcta. Además, hemos asumido que toda la información relacionada con futuros arrendamientos, revisiones de renta, requisitos pendientes según la legislación y urbanismo, han sido facilitados y que dicha información está actualizada.



5. Estado, materiales nocivos y temas medioambientales

El cliente y/o terceras personas reconocen que el Informe de Valoración no ofrece garantías sobre la condiciones de la estructura, cimientos, terreno y servicios.

Nuestra valoración ha tenido en cuenta el estado general del inmueble observado en la visita. Sin embargo, no se ha llevado a cabo un estudio del estado del inmueble, ni se ha inspeccionado la carpintería u otras partes de la estructura que estén expuestas, no expuestas o inaccesibles. Por tanto, hemos asumido que el inmueble está libre de putrefacción, plagas, tratamientos químicos adversos y defectos estructurales o de diseño aparte de los que puedan ser mencionados en nuestro Informe de Valoración.

Además, no hemos realizado investigaciones para determinar si existe la presencia de cemento aluminoso, aditivos de cloruro cálcico o cualquier otro material nocivo en la construcción o reformas del inmueble. Tampoco hemos llevado a cabo inspecciones para la detección de amianto. Por motivos de nuestra valoración, hemos asumido que cualquier investigación no revelaría la presencia de dichos materiales en condiciones adversas.

Además, no se han realizado investigaciones de minería o geología que certifiquen que el solar está libre de defectos en sus cimientos. Hemos asumido que las calidades del solar del inmueble son suficientes para mantener a los edificios construidos o los que se construirán en un futuro. También hemos asumido que no existen servicios que crucen el solar y que restrinjan el desarrollo o sea excesivamente caro, y que no existen condiciones del terreno fuera de lo normal, ni restos arqueológicos que puedan afectar negativamente la ocupación actual o futura, desarrollo o valor del inmueble.

No se han realizado investigaciones sobre equipos eléctricos, electrónicos, de calefacción, instalaciones y maquinaria u otro servicio cualquiera, ni se han probado los desagües. Hemos asumido que todos los servicios, incluyendo gas, agua, electricidad y saneamiento están correctamente operativos.

No hemos realizado investigaciones sobre temas medioambientales incluyendo contaminación e inundación. Si algún informe ha indicado la presencia de problemas medioambientales sin facilitar métodos apropiados y costes para las obras de adecuación, entonces sólo hemos podido emitir un Informe de Valoración utilizando la Suposición Especial, que se asume que el inmueble NO está afectado por dichos temas medioambientales. En ciertos casos, realizar dicha Suposición Especial puede ser poco realista y nuestro Informe de Valoración puede incluir una cláusula especificando que hemos hecho una excepción de los Requisitos de los Estándares de Valoración RICS. En estas circunstancias, se debería llevar a cabo una investigación para cuantificar los costes para poder revisar nuestra valoración.

Siempre y cuando nuestras investigaciones nos hagan creer que el inmueble no se ve afectado por problemas de contaminación o medioambientales, incluyendo el riesgo de inundaciones, entonces, a no ser que vosotros nos habéis indicado lo contrario, hemos basado nuestra valoración bajo la suposición que no existe contaminación u otro aspecto

negativo medioambiental, en cuanto al inmueble se refiere, lo suficientemente como para afectar su valor.

Si el inmueble se encuentra en o cerca de una llanura sujeta a inundaciones, o cuenta con un historial de inundaciones, hemos asumido que el seguro del edificio está vigente y disponible para ser renovado sin pago de una prima excesiva.

Si un informe estructural o medioambiental ha sido proporcionado por el cliente, hemos reflejado su contenido en nuestra valoración.

6. Urbanismo y Licencias

A no ser que se haya especificado lo contrario, no hemos realizado preguntas verbales en las autoridades Urbanísticas y hemos asumido que los inmuebles cumplen con las normativas vigentes. Sin embargo, hemos analizado todas las licencias facilitadas por el cliente e incluido nuestra opinión informal en el informe de valoración indicando si los inmuebles cuentan con todas las licencias necesarias para su uso actual.

A no ser que se especifique lo contrario, no hemos realizado preguntas a las autoridades urbanísticas sobre la posibilidad de propuestas de autovías, proyectos de desarrollo y otros temas urbanísticos secundarios que puedan afectar los valores del inmueble y nos hemos guiado por la información facilitada por el cliente.

Salvo que se haya especificado en un Certificado de Propiedad o se haya informado de lo contrario, hemos asumido que el edificio ha sido construido y está siendo utilizado cumpliendo con las normativas urbanísticas y de construcción vigentes. Igualmente, hemos asumido que el inmueble no está sujeto a notificaciones de aviso pendientes sobre su construcción, uso u ocupación y que no se han aplicado condiciones urbanísticas negativas o restricciones.

Hemos asumido que el inmueble cumple con todos los requisitos legales pertinentes.

Rogamos tomen nota que los departamentos de urbanismo no siempre facilitan información fiable y que en caso de necesitar información más precisa deben ser sus abogados los que realicen una búsqueda formal.

Ciertas autoridades de urbanismo no facilitan información verbal y requieren una solicitud por escrito para obtener información. En dichos casos hemos analizado con vosotros la posibilidad de obtener dicha información o no y si afectaría a nuestra valoración. Esta situación, si existente, se ha mencionado en el informe.

En los casos de inmuebles a valorar que cuentan con un permiso urbanístico recientemente otorgado, o bajo la Suposición Especial que el permiso ha sido otorgado, hemos asumido que no será cuestionado judicialmente.

7. Instalaciones y Maquinaria



Cualquier equipo o maquinaria que no forme parte de los servicios de instalaciones del edificio no se ha tenido en cuenta en nuestras valoraciones. Muebles y enseres, accesorios, equipamiento, existencias y herramientas portátiles también han sido excluidas.

8. Fondo de Comercio

No se ha tenido en cuenta cualquier fondo de comercio empresarial que pueda surgir de la actual ocupación del inmueble.

9. Arrendamiento

Hemos leído todos los contratos de arrendamiento y documentos pertinentes facilitados a nosotros. Hemos asumido que todas las copias de los documentos pertinentes han sido enviadas a nosotros y que están completas y actualizadas.

No hemos llevado a cabo investigaciones sobre la fiabilidad financiera de los inquilinos. A no ser que se nos haya hecho saber o sea conocimiento público, o hayamos sido específicamente advertidos de lo contrario, hemos asumido que los inquilinos pueden satisfacer sus obligaciones financieras, y que no existen retrasos de renta o gastos comunes, incumplimiento de contratos o disputas de inquilinos actuales o futuras.

10. Gastos del comprador

Cuando sea apropiado hemos tenido en cuenta los gastos por los impuestos de actos jurídicos documentados o de compra.

11. Impuestos

No se han realizado ajuste alguno para reflejar responsabilidades de impuestos que puedan surgir en la venta. Todas las cifras excluyen el IVA.

12. Desarrollos y reformas

A no ser que se especifique lo contrario, hemos recibido información sobre las obras de construcción, costes y plazos.

Alternativamente, un Departamento de Consultoría de Construcción independiente nos ha proporcionado un asesoramiento.

Para edificios en curso, nuestra valoración del edificio terminado se ha basado en la Suposición de que todas las obras han sido satisfactoriamente finalizadas de acuerdo con el contrato de construcción y según lo acordado.

13. Coste de reposición estimado (ECR)

Cuando solicitado, no realizamos un asesoramiento formal de coste de reposición a través de nuestro Departamento de Consultoría de Construcción. Nuestro asesoramiento debe considerarse simplemente una guía y no servir como base.

Las cifras expuestas en nuestro Informe de Valoración son nuestro asesoramiento del coste de reconstrucción del inmueble a la fecha de valoración. Las cifras no tienen en cuenta pérdidas de renta durante las obras, o por inflación, ni el coste en caso de haber contaminación que deba subsanarse antes de comenzar la reconstrucción.

Hemos asumido que el inmueble restaurado y su uso son similares al actual, y el edificio restaurado será del mismo diseño original, con materiales modernos, utilizando técnicas modernas según los estándares de hoy en día.



E. Definición de la base de valoración

1. Valor de Mercado

Asesoraremos sobre el Valor del Mercado de acuerdo con el “Practice Statement 3.2”. Bajo estas prestaciones, el término “Valor de Mercado” significa “El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.”

Al llevar a cabo nuestra valoración utilizando las bases del Valor de Mercado aplicaremos el comentario realizado por el “International Valuation Standards Committee (IVSC)”. El comentario se incluye en el “PS 3.2.” El comentario se reproduce a continuación:-

"3.2La palabra inmueble se utiliza por que la razón de estos Estándares es la valoración de inmuebles. Dado que estos Estándares abarcan informes financieros, el término Activo puede ser substituido por un término general de la definición. Cada elemento de la definición cuenta con su propia estructura conceptual.

3.2.1'La cantidad estimada...' Se refiere a un precio expresado en términos de dinero (normalmente en la moneda local) pagable por un inmueble a lo largo de la transacción. El Valor de Mercado se mide como el precio más probable obtenido en el mercado a la fecha de valoración de acuerdo con la definición del Valor de Mercado. Es el precio obtenido razonablemente por el vendedor y el precio más ventajoso obtenido por el comprador. Esta estimación específicamente excluye un precio estimado inflado o desinflado por términos especiales o circunstancias tales como financiación atípica, venta y subarriendo, consideraciones especiales o concesiones otorgadas por cualquiera asociado a la venta, o cualquier elemento de Valor Especial.

3.2.2'... un inmueble debe intercambiar...' Se refiere al hecho que el valor de un activo es una cantidad estimada más que un precio predeterminado o un precio de venta actual. Es el precio al cual el mercado espera una transacción que cumpla con todos los requisitos de la definición de Valor de Mercado y debe ser llevado a cabo a la fecha de valoración.

3.2.3'... en la fecha de valoración...' Requiere que el Valor de Mercado estimado sea en una fecha concreta. Ya que los mercados y las condiciones del mercado pueden cambiar, el valor estimado puede ser incorrecto o inapropiado en cualquier otro momento. El valor reflejará el estado actual del mercado y las circunstancias a la fecha de valoración, no en una fecha anterior o futura. La definición también asume un intercambio simultáneo del contrato por venta sin variación alguna en precio que de otra manera pueda ser llevado a cabo.

3.2.4 '... entre un comprador dispuesto...' Se refiere a alguien que esté motivado, pero no obligado a comprar. Este comprador no estará ni demasiado ansioso a comprar ni determinado a comprar a cualquier precio. Este comprador también será alguien dispuesto a



comparar teniendo en cuenta las realidades y expectativas del mercado actual, en vez de un mercado imaginario o hipotético que no puede demostrar o anticipar.

El presunto comprador no pagará un precio más alto que el impuesto por el mercado. El actual propietario de los inmuebles está incluido entre los que constituyen “el mercado”.

Un valorador no debe realizar suposiciones que no sean realistas sobre las condiciones del mercado ni asumir un Valor de Mercado por encima del que se considera razonable.

3.2.5 '... un vendedor dispuesto...' No es un vendedor ansioso por vender ni alguien obligado a vender a cualquier precio, ni uno que esté dispuesto a esperar a alcanzar un precio que no se considera razonable en el mercado actual. El vendedor dispuesto está motivado a vender el inmueble bajo los términos del mercado a un precio razonable en el mercado (abierto) después de una comercialización apropiada, sea cual sea el precio. Las circunstancias del propietario del inmueble no son parte de esta consideración ya que el “vendedor dispuesto” es un vendedor hipotético.

3.2.6'... en una transacción independiente...' Es una transacción entre partes que no tienen ninguna relación entre si (por ejemplo, empresa y filial o arrendador y arrendatario) lo cual puede hacer que el precio sea poco característico del mercado o por encima del mercado debido a una razón de Valor Especial, (definido en IVSC Standard 2, para. 3.11). Una transacción al Valor del Mercado supone que las partes no están relacionadas entre sí y actúan independientemente.

3.2.7'... después de una comercialización apropiada...' Significa que el inmueble estará expuesto de la manera más apropiada para llevar a cabo su venta a un precio razonable de acuerdo a la definición del Valor de Mercado. El tiempo de comercialización puede variar según las condiciones del mercado, pero debe ser suficiente para permitir que el inmueble llame la atención de un número razonable de posibles compradores. El periodo de exposición es antes de la fecha de valoración.

3.2.8'... cuando las partes han actuado prudentemente...' Se asume que tanto el posible comprador como el posible vendedor están debidamente informados sobre la naturaleza y características del inmueble, sus usos actuales y potenciales y el estado del mercado a la fecha de valoración. Cada uno se espera que actúe por interés propio con conocimiento y prudentemente para buscar el mayor precio para sus respectivas posiciones en la transacción. La prudencia se asesora refiriéndose al estado del mercado a la fecha de valoración, no en retrospectiva en el futuro. No es necesariamente imprudente por parte de un vendedor vender el inmueble en un mercado donde los precios están recayendo a un precio más bajo que los valores del mercado. En otros casos de compra y venta en los mercados con precios cambiantes, el comprador prudente o el vendedor actuarán de acuerdo a la información disponible del mercado en ese momento.

3.2.9'... y sin obligación' Establece que cada parte está motivada a llevar a cabo la transacción, pero ninguna está obligada a llevarla a cabo.

3.3 El Valor de Mercado se entiende que es el valor del inmueble estimado sin tener en cuenta los costes de venta o compra y sin ningún tipo de impuestos. "

Renta de Mercado (MR)

Asesoraremos sobre el Valor de Renta de Mercado de acuerdo al “Practice Statement 3.4.” Bajo estas prestaciones el término “Renta de Mercado” significa ‘La renta estimada que debería obtenerse por la propiedad o parte de la propiedad en una operación de arrendamiento efectuada en la fecha de valoración entre un arrendador y un arrendatario dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.’

El comentario se reproduce a continuación:

"1.La definición de Renta de Mercado es igual que la definición del Valor de Mercado (MV) pero con la substitución de un arrendador dispuesto y un arrendatario dispuesto por un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto, y como suposición adicional que el arrendamiento sea bajo “los términos de arrendamiento apropiados”. Esta definición debe aplicarse de acuerdo con el comentario interpretativo del Valor de mercado en PS3.2, junto con el siguiente comentario adicional:

1.1 ‘...un arrendador dispuesto y un arrendatario dispuesto...’

El cambio en la descripción de las partes simplemente refleja la naturaleza de la transacción. El arrendador dispuesto cuenta con las mismas características que el vendedor dispuesto, el arrendatario dispuesto con las mismas características que el comprador dispuesto, con la excepción de la palabra “precio” que debe ser cambiada por la palabra “renta”, y la palabra “vender” cambiada por “alquilar” y la palabra “comprar” por “contrato”.

1.2 ‘...términos del arrendamiento apropiados...’

MR variará significativamente de acuerdo a los términos del presunto contrato de arrendamiento. Los términos del contrato normalmente reflejarían la práctica habitual en el mercado y deben ser estipulados. Temas como el periodo de contrato, la frecuencia de las revisiones de renta, y las responsabilidades de las partes por mantenimiento y otros gastos, todo tendrá impacto sobre el MR. En algunos Estados, los temas reglamentarios pueden restringir los términos que se acuerden, o influir sobre el impacto de los términos en el contrato. Estos deben tenerse en cuenta cuando se considere apropiado. Los valoradores deben exponer claramente los principales términos del contrato que se asumen cuando se ofrece un MR.

Si es norma del mercado para los alquileres incluir un pago por concesión por una de las partes a la otra como incentivo para firmar un contrato, y esto se refleja en el nivel general de rentas acordadas, el MR debe tenerlo en cuenta. La naturaleza del incentivo asumido debe ser estipulada por el valorador, junto con los supuestos términos del contrato.

MR normalmente se utilizaría para indicar la cantidad por la que un inmueble vacío debe ser alquilado, o por la que un inmueble alquilado puede ser re-alquilado una vez que finalice el contrato. La Renta de Mercado no es una base apropiada para estipular el alquiler que se debe pagar en una revisión de renta, normalmente se utilizaría cuando un inmueble vacío

puede ser alquilado o cuando un inmueble pre-alquilado termina su contrato. La Renta de Mercado no es apropiada para acordar la renta a pagar en una revisión de renta, dónde se debería utilizar las Definiciones y Suposiciones actuales. "

No obstante, según hemos sido instruidos por el cliente, y según el contrato en vigor, entre el arrendatario y el arrendador, la revisión de renta entre las partes deberá ser a renta de mercado. Así, según solicitado por las partes, esta será la base de nuestra valoración.



F. Documentación

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

E: 1/1000

INFORMACIÓN GRÁFICA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

4937206VK3643N0000ZP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL A PP4 PUERTA FUENLABRADA 5 Suelo VL 2.1	
LEGANES [MADRID]	
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100.000000
AÑO CONSTRUCCIÓN	---
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	---

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	
CL A PP4 PUERTA FUENLABRADA 5 VL 2.1	
LEGANES [MADRID]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	0
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA	2.016
Suelo sin edificar	

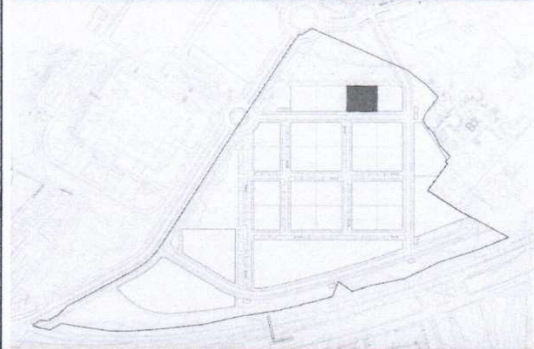
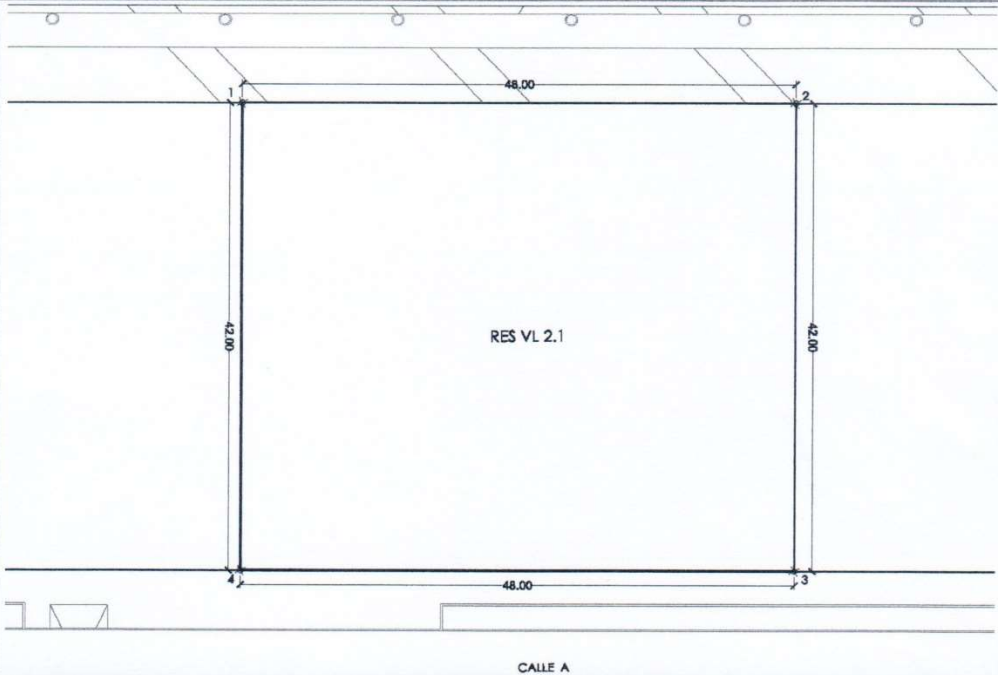
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

COORDENADAS U.T.M. HUSO 30 ETRS89

435.000

Lunes, 12 de Noviembre de 2018

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR PP.4 "PUERTA DE FUENLABRADA" LEGANÉS

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR PP.4. "PUERTA DE FUENLABRADA" LEGANÉS			
PARCELA/DATOS URBANÍSTICOS		LOCALIZACIÓN	
Nº PARCELA	VL 2.1		
SUPERFICIE PARCELA	2.016,00		
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE		
EDIFICABILIDAD	2.800,00		
ALTURAS	Art. 4.1.5 NNUU PP		
Nº MÁXIMO VIV.	28		
NORMATIVA	Art. 4.1 Clave VL		
COORDENADAS		X	Y
1		434929,51	4463717,42
2		434975,92	4463729,65
3		434986,62	4463689,04
4		434940,21	4463676,81
DELIMITACION			
			
PROPIETARIOS		%	PROPIETARIOS
Pilot Real Estate		0,3753%	Javier Morales García
Braulio de Diego Martín		12,4433%	Perse Alquileres y Promociones SL
Pedro Morales Ortega		8,0838%	Serven Balboa 85 SL
Francisca García Royo		8,0838%	CEMU
Esther Morales García		8,0838%	Akydeco SLP
Raul Morales García		8,0838%	
DESCRIPCIÓN			
Parcela en el término municipal de Leganés, de 2.016 m ² de superficie situada en el sector PP.4.			
Linda:	al Norte con la Red Local de Zonas Verdes RL-EL-2		
	al Sur con la calle A de nuevo trazado		
	al Este con la parcela VL 2.2		
	al Oeste con la parcela VL 1.2		

PARCELAS RESULTANTES



RESUMEN EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE P. BAJA =	803,00 m ²
SUPERFICIE P. 1ª =	842,96 m ²
SUPERFICIE 2ª =	784,64 m ²
SUPERFICIE ÁTICO =	372,66 m ²
TOTAL =	2.803,26 m²

EDIFICABILIDAD PERMITIDA = 2.800,00 m²
 EXCESO EDIFICABILIDAD 3,26m²

RESUMEN SUP. CONSTRUIDAS

	SUP. CONST. INTERIOR	SUP. CONST. EXTERIOR
P. BAJA	784,64 m ²	277,30 m ²
P. 1ª	832,10 m ²	62,96 m ²
P. 2ª	792,14 m ²	62,96 m ²
P. ÁTICO	372,66 m ²	204,72 m ²
TOTAL	2.781,54 m²	607,94 m²
URBANIZ.	-	744,82 m ²

Eleucidio Moreno, MRICS

Valorador Registrado RICS

Co-Director de Valoraciones

BNP PARIBAS RE SPAIN S.A

eleucidio.moreno@realestate.bnpparibas

www.realestate.bnpparibas.es



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Informe de Valoración para

ACTIVUM GESTIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.L.

Suelo industrial en Móstoles

c/ Mercurio 7, Móstoles.
28936 Madrid, España

Enero 2019
Ref.: 419



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

CONTENIDO

1	Instrucción	3
2	Localización	7
3	Propiedad	10
4	Legal	12
5	Análisis de Mercado.....	15
6	Fortalezas y Debilidades	20
7	Valoración	21
8	Valor de Mercado.....	24
Apéndices.....		25
A. Cálculos.....		26
B. Fotos.....		27
C. Ficha Catastral.....		28
D. Condiciones y supuestos de valoración		29
E. Definición de la base de valoración		34
F. Información Registral.....		36

**ACTIVUM GESTIÓN DE PROYECTOS
INMOBILIARIOS, S.L.**

Avda. Colombia 11, Planta 9

03010, Alicante

España

carlos.valdes@padigestion.com

Nombre: Eleucidio Moreno

Email: eleucidio.moreno@bnpparibas.com

Tel: +34 914 549 600

Fax: +34 914 367 799

Madrid, 5 Enero 2019

A la atención de D. Carlos Valdés,

Cliente	ACTIVUM GESTIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.L.
Propiedad	Suelo industrial en c/ Mercurio 7, Móstoles
Alcance del informe	Valor de Mercado
Fecha del informe	05/01/2019
Propósito del trabajo	Aportación NO dineraria. Registro Mercantil

1 Instrucción

1.1 Objetivo

De acuerdo con nuestra propuesta de valoración firmada el 27 de diciembre de 2018, entendemos que nos ha solicitado un informe de valoración para el propósito y propiedad descritos arriba y bajo las bases expuestas a continuación.

1.2 Normas de Cumplimiento y Estándares de Valoración

Nuestra valoración será preparada de acuerdo con la estructura dispuesta por el Comité Internacional de los Estándares de Valoración (International Valuations Standards Committee) (IVSC), y según las secciones correspondientes a los Estándares de Valoración ("VS") expuestos en los Estándares de Valoración RICS, 9ª Edición (del "Libro Rojo").

1.3 Inspección

La inspección del inmueble fue realizada el 03 de enero de 2019.

La inspección nos ha proporcionado una visión global de las propiedades y hemos asumido que los detalles que pueden afectar a la valoración nos han sido facilitados.

1.4 Experiencia del valorador

Confirmamos que contamos con el conocimiento y experiencia necesaria para llevar a cabo la Valoración de manera competente y que la realizaremos como Valoradores Externos cualificados a efectos de Valoración.

Para asegurar la independencia y objetividad de nuestra valoración, BNP PARIBAS RE cuenta con una política que asegura la rotación del firmante para cumplir con los estándares RICS de deontología.

BNP PARIBAS RE ADVISORY SPAIN S.A. es una filial de propiedad exclusiva de BNP PARIBAS (el "Grupo"). La parte de honorarios totales a pagar para el año que terminó el 31 de Diciembre 2017 por el cliente y sus filiales a los ingresos totales del Grupo fueron menos de un 5%.

1.5 Conflictos de Interés

Entendemos que no existe ningún conflicto de interés a la hora de facilitar el asesoramiento solicitado.

1.6 Base de Valoración

Siguiendo sus instrucciones, hemos llevado a cabo nuestra valoración teniendo en cuenta la base expuesta a continuación:

- **Valor de Mercado**

La definición de Valor de Mercado está expuesta en el Apéndice D.

Nuestras valoraciones están sujetas a nuestras Condiciones y Supuestos Estándar de Valoración, incluidos en el Apéndice C. En caso de que alguno de nuestros Supuestos fuera incorrecto, se llevaría a cabo una revisión de la valoración.

1.7 Información

Para llevar a cabo nuestra opinión sobre el valor de mercado hemos contado con la siguiente información proporcionada por el cliente:

- Relación registral de la parcela (Nota Simple) con fecha 13/09/2018
- Ficha Catastral con referencia catastral 8330631VK2683S0001JM
- Escritura de Compraventa con fecha 23 de Noviembre de 2006.

Adicionalmente a la información facilitada, se ha consultado la siguiente información:

- Mapas y planos de la Revisión y Adaptación del Plan General (PGOU) de Móstoles
- Documentación del PGOU de Móstoles. Modificación puntal número 5 del PGOU de Móstoles sobre la necesidad de constitución de entidad urbanística de conservación en la UN-SUE-PP-10 (Anteriormente modificación puntal MT-23) con fecha marzo de 2017.

- Documento Técnico - Plan Parcial 10 Polígono Industrial “La Fuensanta” con fecha marzo de 2001.

Se ha utilizado dicha información para llevar a cabo esta Valoración y hemos asumido que dicha información está actualizada. No asumiremos la responsabilidad que pueda derivarse de errores debidos a la información facilitada.

Si la información facilitada o las estimaciones sobre las que se basa la valoración se probasen incorrectas, las cifras de valor podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas.

Cualquier hipótesis que resulte de la falta de información también se expone en la sección correspondiente de este informe.

1.8 Confidencialidad – Restricciones de Publicación

El presente informe se dirige exclusivamente al cliente. Ninguna parte del informe o asesoramiento proporcionado por BNP PARIBAS RE al Cliente debe ser reproducida, transmitida, copiada o revelada a terceras partes sin el previo consentimiento por escrito de BNP PARIBAS RE. El presente estudio debe ser empleado tan sólo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.

El Cliente debe mantener la información confidencial y no revelar a terceras personas (tanto antes como después de finalizar el trabajo):

- Cualquier información recibida relacionada con los métodos y/o tecnologías utilizadas por BNP PARIBAS RE a la hora de facilitar sus Servicios;
- Detalles de las condiciones comerciales sobre los que BNP PARIBAS RE facilita los Servicios;
- Cualquier otra información relacionada con las actividades empresariales de BNP PARIBAS RE que tengan en su poder como consecuencia de los servicios proporcionados por BNP PARIBAS RE y que no sean de dominio público.

1.9 Valoración

Las propiedades se describen en el siguiente apartado del presente Informe de Valoración. El presente valor de mercado debe ser leído junto con el Informe y los Anexos, quedando sujeto a las consideraciones y supuestos expresados en él. En el Informe se han tenido en cuenta consideraciones de mercado, tenencia, situación urbanística y estado del inmueble.

En nuestra opinión, el Valor de Mercado de las propiedades objeto del presente informe, a fecha de 31 de diciembre de 2018, sujeto a las consideraciones y supuestos contenidos en el Informe y los Anexos, es: El presente informe se dirige exclusivamente al cliente. Ninguna parte del informe o

280.000 EUR

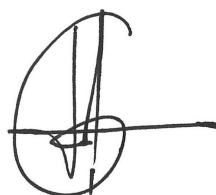
(DOSCIENTO OCHENTA MIL EUROS)

Sin IVA, redondeado y neto de gastos de adquisición

Atentamente,



Eleucidio Moreno, MRICS
Valorador Registrado RICS
Co-Director de Valoraciones



José María González Suárez, MRICS
Valorador Registrado RICS
Valorador Senior

Para y en nombre de
BNP PARIBAS RE SPAIN S.A.U.

2 Localización

2.1 Ubicación

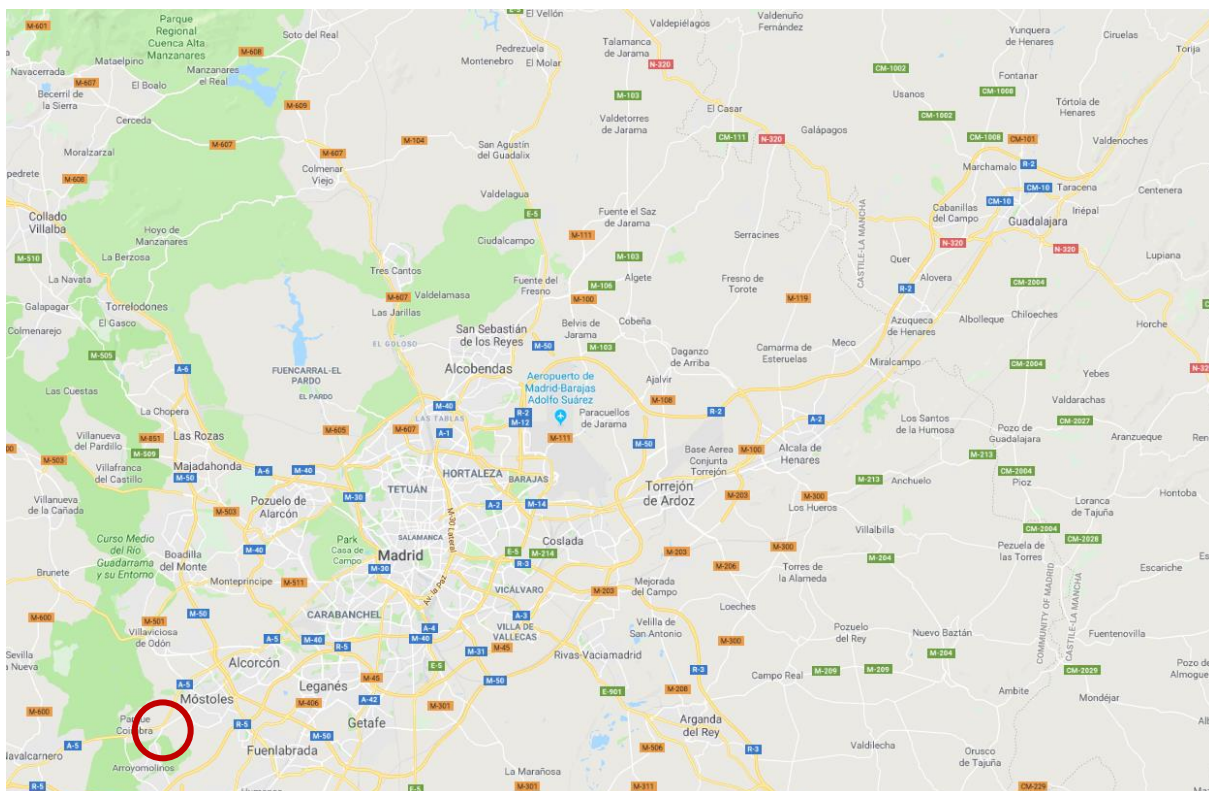
La propiedad se sitúa en la parte sureste de Móstoles, un municipio perteneciente a la Comunidad de Madrid. Con 206.589 habitantes (INE 2017), es el vigésimo séptimo municipio más poblado del país y el segundo de la región, solo superado por la capital, Madrid. El municipio se sitúa a 18km al suroeste de Madrid, en la parte sur del área metropolitana de esta ciudad. Geográficamente se encuentra en la zona central de la península ibérica y de la Meseta Central, en el valle del río Guadarrama perteneciente a la cuenca del Tajo.

Su cercanía a la capital de España ha propiciado un acusado desarrollo demográfico en el transcurso de las últimas décadas. Móstoles, en cuarenta años y gracias al urbanismo salvaje, pasó de ser un núcleo rural de casi 4.000 habitantes, a mediados de los años 1960, a una ciudad satélite de la capital con más de 200.000 en los comienzos del siglo XXI, integrada dentro del área metropolitana de Madrid.

Aunque a partir de la década de los 1970 tenía un carácter eminente de ciudad dormitorio, Móstoles alberga el campus tecnológico y la sede central de la Universidad Rey Juan Carlos, así como el Aula Universitaria de la UNED y es uno de los Centros de Exámenes de la Jefatura Provincial de Tráfico. La primera base operativa de las BESCAM (Brigadas Especiales de Seguridad de la Comunidad Autónoma de Madrid) se ubicó también en esta localidad en 2004, tras un convenio suscrito con el gobierno regional.



Fuente: Google maps



Fuente: Google maps

La parte sur de Móstoles, se compone principalmente de Polígonos industriales y solares pendientes de desarrollo. Particularmente en el Polígono Industrial la Fuensanta se encuentra la propiedad objeto de valoración.



Fuente: Google maps

2.2 Comunicaciones

Autovía R-5 (Carabanchel-Navalcarnero), Autovía M-50 (San Sebastián de los Reyes-Las Rozas), Carretera M-506 (Villaviciosa de Odón-Arganda del Rey), Avenida de la Onu (Móstoles), c/ Simón Hernández (Móstoles).

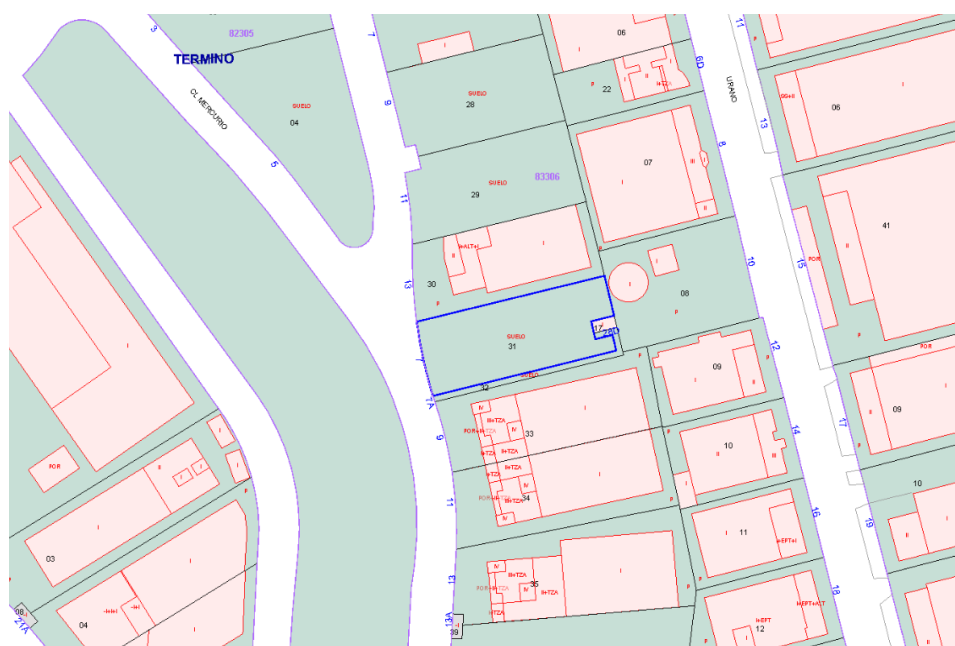
Estación Móstoles de Cercanías Madrid perteneciente a la línea C-5 (Móstoles-El Soto-Atocha-Fuenlabrada-Humanes). Estación Pradillo de Metro Madrid perteneciente a la línea 12 (MetroSur)

Autobuses interurbanos al casco urbano: 498 Móstoles - Arroyomolinos - Moraleja de Enmedio - Fuenlabrada (Hospital), 499 Móstoles - Arroyomolinos, 519 Móstoles - Villaviciosa de Odón, 520 Alcorcón - Móstoles, 521 Madrid (Príncipe Pío) - Móstoles, 526 Fuenlabrada - Móstoles (RENFE), 527 Móstoles (RENFE) - Fuenlabrada (Loranca), 529 Móstoles (Hospital) - Navalcarnero - El Álamo, 529-A Móstoles (Hospital) - Navalcarnero - Batres, 529-H Móstoles (Hospital) - Móstoles - Navalcarnero, 531 Móstoles (Hospital) - Navalcarnero - Sevilla la Nueva, 531-A Móstoles (Hospital) - Navalcarnero - Villamantilla, 535 Alcorcón (Alcorcón Central) - Urbanización Calypo Fado, 536 Madrid (Estación Sur) - Fuensalida, 539 Madrid (Príncipe Pío) - El Álamo, 541 Madrid (Príncipe Pío) - Villamanta - La Torre de Esteban Hambrán, 545 Madrid (Príncipe Pío) - Cenicientos - Sotillo de la Adrada, 546 Madrid (Príncipe Pío) - Rozas de Puerto Real - Casillas, 547 Madrid (Príncipe Pío) - Villa del Prado - Almorox - Aldeaencabo, 548 Madrid (Príncipe Pío) - Aldea del Fresno - Calalberche.

2.3 Terreno

El terreno presenta planta de forma trapezoidal y topografía ligeramente ascendente desde el oeste hacia el este.

Entendemos que el solar dispone de conexión con todos los servicios necesarios tales como suministro y evacuación de agua, energía eléctrica, gas natural, telefonía, etc.



Cartografía Catastral. Fuente: Sede Electrónica del Catastro

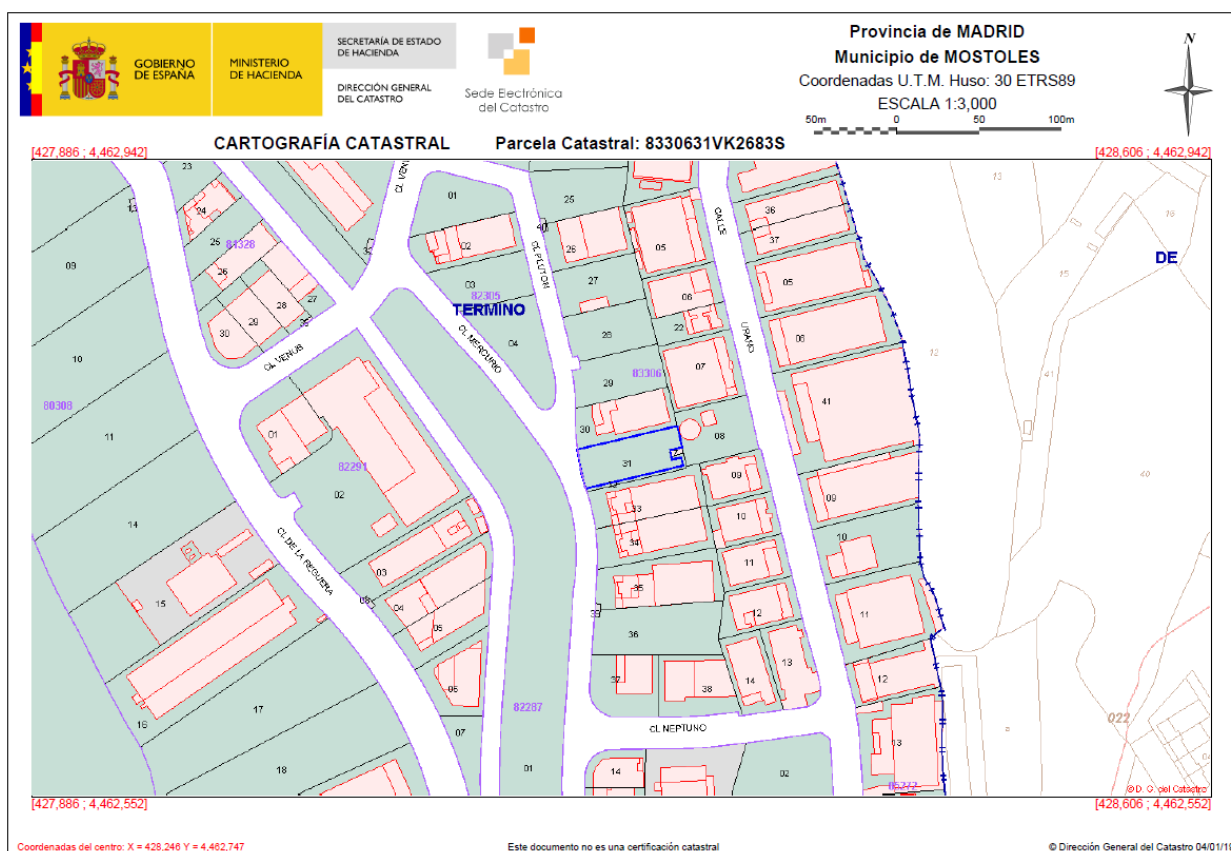
3 Propiedad

3.1 Descripción

El suelo se ubica al este del Plan Parcial PP-10 Polígono Industrial "La Fuensanta", aprobado definitivamente el 29 de enero de 2003. No tiene edificaciones.

Linderos:

- Norte, con parcela I.M.18. Línea recta.
- Este, con límite del ámbito y parcela S.I.9. Línea quebrada con retranqueos.
- Sur, con parcela I.M.1.20. Línea recta.
- Oeste, con calle Mercurio (denominada calle B, en el PP-10). Línea recta.



Cartografía Catastral. Fuente: Sede Electrónica del Catastro

3.2 Superficies

Ref.Catastral	Finca. Registral	Sup. Registral (m ²)	Sup. Catastro (m ²)	Sup. Adoptada (m ²)
8330631VK2683S0001JM	27821	1.557	1.499	1.499

3.3 Materiales Perjudiciales

No se han llevado a cabo investigaciones de tipo geológico, ni ningún otro estudio que nos permita certificar que el terreno no presenta características anormales o restos arqueológicos que pudieran tener un efecto negativo en el arrendamiento, urbanización o la valoración presente o futura del inmueble. Por lo tanto, hemos asumido que la capacidad de carga del suelo es suficiente para soportar el edificio construido.

3.4 Situación Medioambiental

No se ha dispuesto de información que indique la existencia de contaminación de suelo o de construcciones en el terreno o en su entorno, ni de otros factores negativos de tipo acústico o medioambiental y, al no ser objeto de análisis del presente informe, la valoración se realiza sin considerar el efecto económico que dicha existencia de contaminación pudiera producir.

3.5 Riesgos Asociados

No se han llevado a cabo investigaciones relativas a riesgos de inundación, sismo o fuego en el área donde se ubica la propiedad, y que pudieran afectar al valor del inmueble. Si los inmuebles se situasen en una zona afectada por cualquiera de los riesgos anteriormente mencionados, se toma el supuesto de que el seguro del edificio se encuentra al corriente de estos riesgos y con disponibilidad de ser renovado por el actual o cualquier otro futuro propietario, sin que sea necesario el pago de un premium.

4 Legal

4.1 Régimen de Propiedad

Según Nota Simple (13 de Septiembre de 2018) la propiedad está en régimen de propiedad plena por AYA Gestión y Arquitectura, S.L. desde el 20 de Septiembre de 2006 y afectada por las siguientes cargas:

- Durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 31 de Mayo de 2016, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto TP y AJD.
- Durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 9 de Enero de 2017, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto TP y AJD.
- Durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 28 de Febrero de 2017, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto TP y AJD.

Según los datos recogidos en las escrituras, los datos registrales se describen en el siguiente cuadro resumen:

Parcela	F. Reg	Tomo	Libro	Folio	Registro	Titular
I.M.1.19	27821	1593	432	147	Nro 2 Móstoles	AYA Gestión y Arquitectura, S.L.

4.2 Contrato

Entendemos que los inmuebles se encuentran actualmente en régimen de uso propio. No se nos ha proporcionado ningún contrato de alquiler.

4.3 Urbanismo

No hemos realizado consultas independientes en el departamento de urbanismo del ayuntamiento, ni el cliente nos ha facilitado copias de las licencias de obra, actividad y/o funcionamiento del inmueble.

El terreno objeto del informe se encuentra dentro del Plan Parcial PP-10 Polígono Industrial "La Fuensanta", aprobado definitivamente el 29 de enero de 2003.

- Uso característico – Industrial
- Ordenanza de aplicación – Industria mediana
 - Usos compatibles: Equipamiento público, talleres y almacenes
 - Usos incluidos: Oficinas, Comercial, Vivienda (1 por parcela mayor de 800m²), Garaje-Aparcamiento.
 - Usos prohibidos: Todos los demás no señalados, y dentro del uso industrial, las industrias peligrosas.
 - Altura máxima: 10 m, permitiéndose plantas y entreplantas cuya altura libre no sea inferior a 3m. De esta limitación se exceptúan os elementos tecnológicos inherentes al proceso productivo debidamente justificados.
 - Coeficiente de edificabilidad neta: No podrá superar los 0,90 m²/m². Permitido el bajo-cubierta ligado a la inferior.
 - Ocupación máxima: según retranqueos.
 - Retranqueos:
 - Al frente: Obligatorio 10m
 - Al resto: mínimo 3,5m (pudiendo adosarse a uno de ellos)

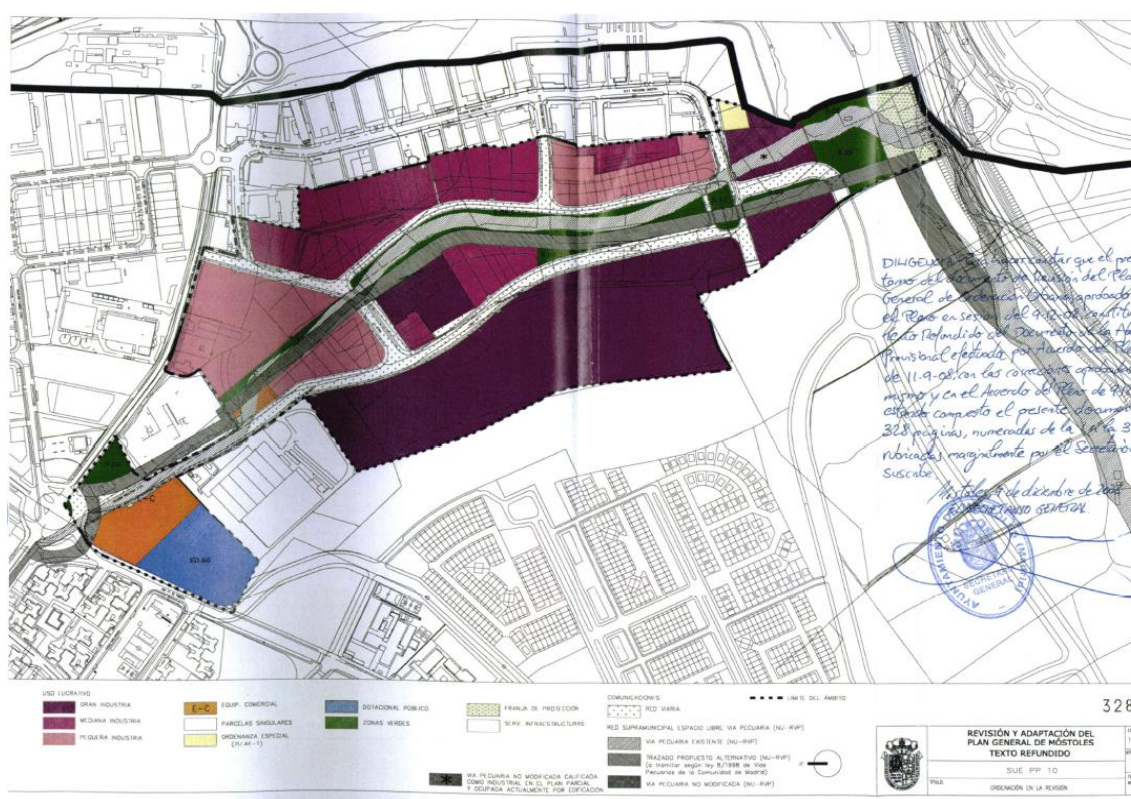
Plan Parcial PP-10 Polígono Industrial "La Fuensanta"

Antecedentes

En el mes de abril de 2000, se redacta y tramita un Proyecto de Delimitación y Cambio de Sistema de Actuación del Plan Parcial nº 10 de Móstoles. Con este Proyecto, se pretende pasar del sistema de compensación fijado por el PGOU al de expropiación.

El Plan Parcial, en cumplimiento de lo establecido en el Proyecto de Delimitación y Cambio de Sistema de Actuación, lo redacta el Instituto Municipal de Suelo de Móstoles, S.A. (IMS de Móstoles), en calidad de beneficiario de la expropiación de los terrenos objeto de la actuación.

El 24 de octubre de 2000, realizada la apertura de plicas, el Jurado de Selección propone el encargo del proyecto correspondiente a la Redacción del Plan Parcial al equipo C3S INGENIERÍA Y PROYECTOS S.L. Asimismo, se encarga la redacción del Proyecto de Expropiación al equipo Auge3D.



Plan Parcial 10 "Polígono Industrial La Fuensanta". Fuente: Web de la Concejalía de Urbanismo y Vivienda de Móstoles.

Tras distintas reuniones mantenidas entre los técnicos de la Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento de Móstoles, el equipo redactor del Plan Parcial y miembros del IMS se establecen como criterios de ordenación los siguientes:

- Completar y reforzar la identidad de un tejido industrial existente.
- Integrar y regenerar el Arroyo de los Combos que recorre de Norte a Sur todo el sector, vertiendo en el Arroyo de la Reguera.
- Realizar una conexión limpia con la carretera de Fuenlabrada para que constituya el acceso "natural" al nuevo polígono.
- Dar solución a las traseras de las naves situadas al Este del sector, ordenando las inmisiones existentes.

- Proteger de la contaminación acústica que se va a producir por la proximidad de la RADIAL-5.

El 28 de diciembre de 2000 se solicita al Servicio de Arqueología de la Dirección General de Patrimonio de la Comunidad de Madrid informe sobre las actuaciones a realizar para la emisión del preceptivo informe arqueológico al encontrarse el ámbito parcialmente afectado como zona de protección Arqueológica en grado C.

El Proyecto de Urbanización fue aprobado el día 30 de Mayo de 2002. El 24 de Octubre de 2002 se aprobó inicialmente el Plan Parcial y definitivamente el día 29 de enero de 2003.

El Proyecto de Parcelación fue aprobado el día 20 de Febrero de 2003, comenzándose las obras el día 8 de abril del mismo año, por la empresa adjudicataria que resultó ser Ferrovial Agroman S.A., con un costo previsto de 5.268.528,28 Euros.

El día 7 de Abril de 2003 finalizó el estudio de todas y cada una de las ofertas presentadas para obtener parcela. La Mesa de Contratación establecida en el Pliego de Condiciones, redactó propuesta de adjudicación al Consejo de Administración del IMS, que aprobó la adjudicación de 58 parcelas el día 9 de Abril de 2003.

Descripción de la Actuación en el Polígono Industrial "La Fuensanta"

El sector que el Plan Parcial 10 "La Fuensanta" desarrolla queda definido por el PGOU con una superficie neta de 347.105 m² y una asignación de sistemas generales exteriores de 99.864 m². Los terrenos que comprende el PP-10 conforman una figura irregular delimitada:

- Al Norte: por la carretera de Fuenlabrada.
- Al Este: por el Polígono Industrial de la Fuensanta y el límite del término municipal de Fuenlabrada.
- Al Sur: por la futura autopista Radial 5.
- Al Oeste: por el ámbito de la denominada "Zona Sur" y avda. de la ONU.

El Plan Parcial se formula con el objeto de desarrollar, mediante la ordenación detallada del ámbito denominado Sector 10, Polígono Industrial "La Fuensanta", las determinaciones del PGOU de Móstoles, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 9 de agosto de 1985, así como la posterior revisión de 18 de junio de 1999.

La pieza a ordenar completa un tejido industrial ya consolidado en el límite Este del Término Municipal. Se encaja entre el gran desarrollo Sur del PAU-4, de uso residencial, y el embrión del Polígono Industrial "La Fuensanta". El contacto con el PAU4, al Oeste, se produce por medio de un gran sistema general de espacios libres que dulcifica la transición del uso residencial al industrial.

SUPERFICIE EDIFICABLE POR USOS LUCRATIVOS Y TIPOLOGIAS

USO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE M ²	COEF. EDIF. M ² /M ²	SUP. EDIF. M ²
INDUSTRIAL	Industria grande	101.132	1,00	101.132
	Industria mediana	74.246	1,40	103.944
	Industria pequeña	34.164	1,50	51.246
COMERCIAL		8.307	1,10	9.138
TOTAL		217.849		265.460

Información general sobre el Plan Parcial 10 "Polígono Industrial La Fuensanta". Fuente: Instituto Municipal de Suelo de Móstoles, S.A.

5 Análisis de Mercado

5.1 Contexto Económico

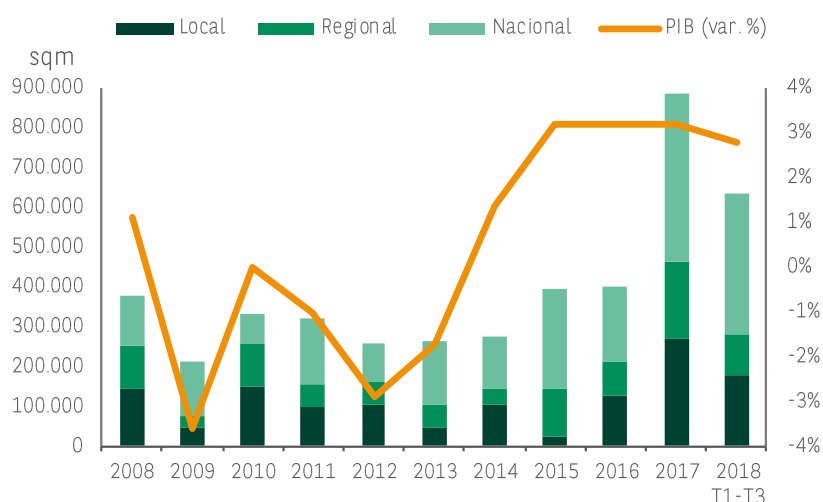
La economía en España ha seguido expandiéndose durante el tercer trimestre del año, aunque por debajo de lo esperado. El crecimiento registrado en el T3 2018 se sitúa en el entorno del 0,6%, respaldado una vez más por la demanda doméstica. Factores como el empeoramiento del entorno exterior, con la ralentización del crecimiento de la zona euro que afecta a las exportaciones, el incremento del precio del petróleo y el descenso del turismo, hacen que se rebajen las previsiones de crecimiento para el 2018 al 2,6%.

5.2 Mercado Logístico Industrial

Mercado Logístico Madrid (T3 2018)

La actividad en el mercado logístico de Madrid ha continuado por a senda del dinamismo durante el tercer trimestre del año, habiéndose contratado **185.229 m² en el tercer trimestre** del año. Esta cifra supone un descenso cercano al 21% respecto al mismo trimestre del año pasado, aunque sigue muy por encima de los datos de años anteriores. De hecho, si analizamos los datos del tercer trimestre de los últimos diez años, solo el tercer trimestre de 2017 ha tenido niveles superiores de contratación logística que los registrados en 2018. Además, se debe tener en cuenta que durante los meses de verano se ralentiza la actividad, muchos usuarios aplazan sus decisiones hasta después de las vacaciones.

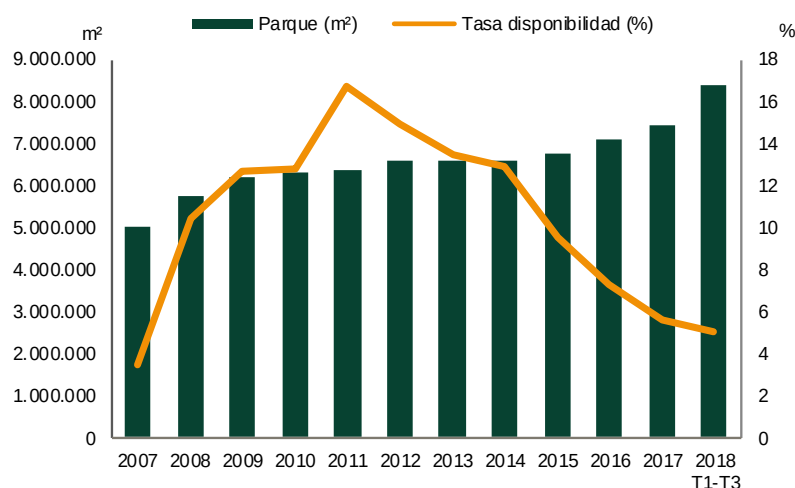
En términos agregados, la contratación de superficie logística asciende a **637.047 m²**, cifra ligeramente superior a la del mismo periodo del año pasado. Destaca además, que a 30 de septiembre ya se han **superado las cifras de contratación anual de los últimos diez años**, a excepción del 2017. Teniendo en cuenta, el buen momento de la demanda y las operaciones que hay en curso, pensamos que se puedan alcanzar los niveles históricos de contratación registrados en 2017.



La actividad del tercer trimestre se ha concentrado, como viene siendo habitual, en el eje A-2. En concreto, el **68% de las operaciones se han realizado en el eje del corredor de Henares (A-2)**. En segundo lugar, en el eje A-42 se han firmado el 20% de las operaciones, mientras el 10% restante de los contratos se han realizado entre los ejes de la A-3 y la A-4.

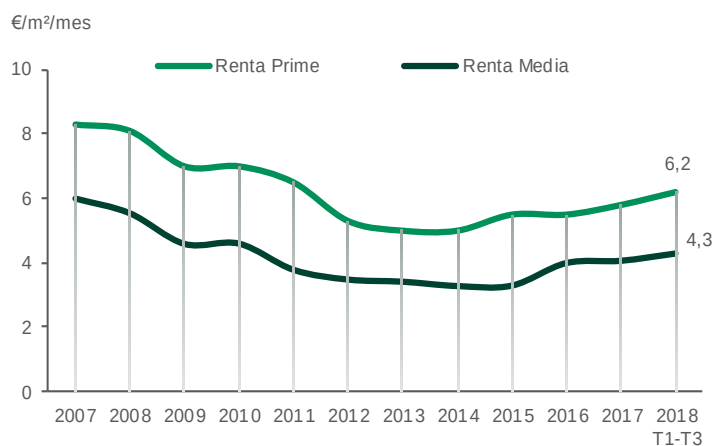
Durante el tercer trimestre del año se han realizado **19 operaciones**, y en términos acumulados el dato asciende a 55 contratos. El tamaño medio de las operaciones del trimestre asciende a 9.750 m². La operación de alquiler más destacada del trimestre ha sido el alquiler de 44.000 m² en Illescas (Toledo). Además, destaca el volumen elevado de las operaciones realizadas en el tercer trimestre, habiéndose firmado 5 naves de un tamaño superior a 14.000 m² y 3 de ellas con superficies superiores a 25.500 m², representando el 55% del total de la superficie contratada en este periodo.

A pesar de que se están desarrollando nuevos proyectos, el buen ritmo de la demanda continúa manteniendo **la tasa de disponibilidad en niveles bajos**, a cierre del tercer trimestre se sitúa en el entorno del 5%.



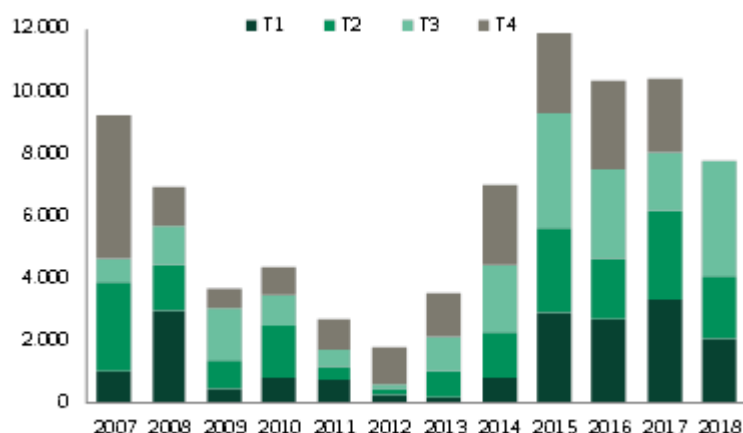
La **actividad promotora sigue su curso**, promotores e inversores continúan comprando suelo con el propósito de desarrollar nuevas plataformas en el corto plazo. Sólo en el tercer trimestre de 2018 se han transaccionado 555.000 m² de suelo, principalmente en la tercera corona del Corredor de Henares, en ubicaciones como Illescas y Guadalajara.

A pesar del buen momento de la demanda y los niveles reducidos de disponibilidad, no se está viendo un incremento de rentas considerable. El único freno que favorece a una contención de rentas, es el elevado número de proyectos actualmente hay en curso, anticipando una oferta que “compite” con la oferta actual. La **renta prime** se mantiene en este trimestre en los **6,2€/m²/mes**, y se espera que se mantenga mientras sigan anunciándose nuevos proyectos. La renta media del mercado continuará en niveles de **4,3 €/m²/mes**.



5.3 Mercado de Inversión

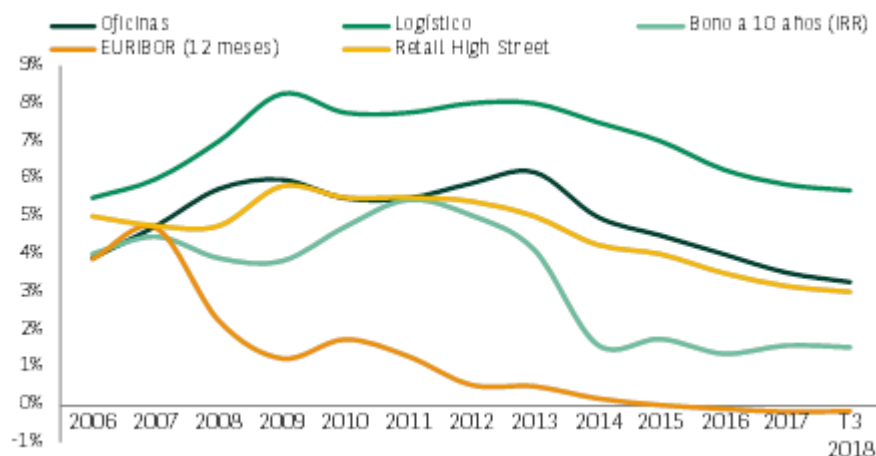
Evolución en Volumen de Inversión directa (Millones €)



La actividad inversora registrada en los meses de verano ha sido muy dinámica. El volumen de **inversión directa** en activos inmobiliarios (oficinas, naves logísticas, hoteles, retail y portfolios residenciales) **alcanzó un total de 3.750 millones de euros en el tercer trimestre del año**, mejor trimestre del año hasta la fecha. El exceso de capital, unido al momento álgido del

mercado, continúa generando un interés muy elevado en los principales fondos internacionales por invertir en España. Si comparamos el tercer trimestre del 2018 con el mismo periodo del año anterior, se observa un crecimiento del 84%. El volumen acumulado de 2018 alcanza 7.760 millones de euros, ligeramente por debajo del volumen registrado en el mismo periodo de 2017 (-4,2%). La falta de producto en venta, unido a las elevadas pretensiones de algunos propietarios, está generando que algunas operaciones no se materialicen.

La inversión directa en **naves logísticas** en rentabilidad ha repuntado considerablemente durante el tercer trimestre. El volumen de inversión registrado en el periodo estival alcanzó los 475 millones de euros. Esta cifra registrada se debe principalmente a la compra de Blackstone del portfolio de naves de Grupo Lar, por 100 millones de euros y la reciente compra por parte de Tritax de la nave de VGP que ocupa Mango en Barcelona por 150 millones de euros. El exceso de capital, el buen momento del mercado y la escasez de producto están generando una presión inversora que se está traduciendo en un ajuste de las rentabilidades Prime, situándose en 5,75% en el 3T 2018 en el mercado logístico.



5.4 Comparables de Mercado

A continuación, se incluye una selección de naves industriales con características comparables en el municipio de Móstoles. La oferta varía dependiendo del Polígono Industrial en el que se encuentren los comparables.

Desde una perspectiva local, la actividad industrial en Móstoles es muy importante. Ésta, se concentra en la zona Suroeste del municipio, donde se ubican los Polígonos Industriales de Prado Regordoño, La Fuensanta y Callfersa. Todos ellos tienen poca disponibilidad.

Oferta Naves industriales (precios de salida)

La oferta de naves industriales en el mercado de Móstoles presenta homogeneidad si atendemos al polígono industrial en el que se ubican.

Debemos señalar que los precios indicados son precios de salida, susceptibles de presentar diferencia (descuentos) con el precio final de cierre, que en algunos casos pueden llegar a ser de hasta un 10%.

Localización	Superficie (m ²)	Precio (€)	Precio (€/m ²)
P.I. Prado de Regordoño	1,565	1,200,000	766.77
c/ Juan de la Cierva	1,100	900,000	818.18
c/ Mercurio. P.I. La Fuensanta	800	675,000	843.75
zona Suroeste de Móstoles	1,669	1,300,000	778.91
c/ E. Suroeste de Móstoles	708	487,000	687.85
c/ Alfarería, 5. P.I. Los Rosales	1,000	600,000	600.00
Avenida Cámara de la Industria	980	495,000	505.10
zona Sur de Móstoles	1,110	620,000	558.56

En el Polígono Industrial de "La Fuensanta" los precios de naves industriales se sitúan en un rango entre 778-843€/m², dependiendo de la superficie, configuración y estado de conservación. El resto de comparables incluidos en la tabla anterior, se sitúan en otros polígonos industriales de Móstoles, donde el rango es más bajo y se sitúa entre 505-767€/m².

Teniendo en cuenta todo lo anterior mencionado y que el inmueble objeto de valoración se sitúa en el Polígono Industrial "La Fuensanta", somos de la opinión que el precio para el activo valorado se situaría en **800 €/m²**.

Operaciones de alquiler de Naves industriales (rentas de cierre)

Adicionalmente al estudio de mercado de precios de venta realizado, hemos querido incluir rentas de cierre producidas en los últimos 3 años en el entorno que estamos estudiando de naves industriales similares a la valorada.

Superficie (m ²)	Localización	Renta Mensual (€)	Renta (€/m ² /mes)	Inquilino
2,300	Móstoles	9,660	4.20	EXTRA ROOM
920	P.I. Puerto de Navafría	3,800	4.13	HIDROGENA DESARROLLOS ENERGETICOS, S.L.
763	P.I. Las Nieves	2,602	3.41	n.a.
3,000	P.I. Los Rosales	9,480	3.16	NEW BALANCE
770	P.I. Las Nieves	2,926	3.80	AVES SÁNCHEZ
810	Móstoles	3,200	3.95	WAREHOUSE AUTOMOTION IBERIA, S.L.
330	Móstoles	1,650	5.00	EFAMOA, S.L.

Observamos que el rango de rentas de cierre en Móstoles se sitúa entre 3.16-5.00€/m²/mes dependiendo de la superficie, localización, configuración, estado de conservación y condiciones de contrato pactadas.

Teniendo en cuenta la localización del activo a valorar en el Polígono Industrial "La Fuensanta", somos de la opinión que la renta para el activo valorado se situaría en un rango entre los **3.75-4€/m²/mes**.

6 Fortalezas y Debilidades

6.1 Fortalezas

- Poca oferta de naves industriales en la zona
- Escasez de proyectos industriales en desarrollo
- Buen acceso y conexión con carreteras principales (M-50, R-5 y M-506)
- Polígono industrial asfaltado con señalización y plazas de aparcamiento exteriores disponibles
- Posibilidad de proyecto llave en mano
- Alta visibilidad con fachada visible a c/Mercurio

6.2 Debilidades

- Macro-localización. Se encuentra alejada de las principales áreas de distribución del país, y por tanto no se sitúa en el radar de posibles inversores extranjeros
- Competencia de otros polígonos industriales en Móstoles
- Conexión limitada mediante transporte público. Lejanía con respecto al activo

7 Valoración

7.1 Metodología

Hemos empleado como método de valoración el Método Residual. Dicho método es el aplicado universalmente a los suelos destinados a su transformación urbanística y/o el despliegue de una operación de promoción, y a modo de ejemplo es el exigido para la valoración de este tipo de suelos por la normativa española de valoración de inmuebles para garantía de préstamos hipotecarios. El procedimiento de valoración utilizado es el denominado Residual Dinámico.

Este método se basa en la asunción de que el valor de un bien inmueble se compone de forma aditiva por integración de los distintos costes, esto es, el del suelo, el de la urbanización y el de la construcción, así como la consideración de los gastos y beneficios de la promoción como un coste más. Conocidos todos los componentes de una hipotética promoción inmobiliaria, el valor del suelo quedaría definido entonces como el 'valor residual' entre los ingresos generados por la venta del producto inmobiliario final y todos los costes incurridos para llevarla a cabo. La estimación, tanto de ingresos como de costes, se distribuye a lo largo de un período temporal determinado conformando una serie de flujos de caja que son convenientemente actualizados mediante una tasa que representa las características (mercado, volumen, situación urbanística, etc) y, en consecuencia, el riesgo inherente de todo el proceso de promoción.

Los ingresos se fijan mediante la aplicación del Método de Comparación para llegar a nuestra opinión sobre el Valor de Mercado de los inmuebles de referencia.

Este método se basa en el precio de venta del inmueble, determinado a partir del análisis de las inversiones y de la información disponible sobre los precios globales por metro cuadrado vigentes en la actualidad en el mercado. Es un método bastante utilizado en el mercado, y dado que el objetivo de nuestra valoración es calcular el valor del inmueble en el mercado, lo hemos tenido en cuenta junto con otros datos a la hora de elaborar nuestra valoración.

Todas nuestras valoraciones reflejan el precio que esperaríamos que reflejase el (hipotético) contrato de compra-venta de la propiedad ignorando cualquier coste de venta. Entendemos que los precios de oferta que se obtienen del mercado son netos y por tanto no hemos realizado ningún ajuste adicional.

7.2 Verificación

El método residual dinámico requiere la utilización de una gran cantidad de parámetros, que en su gran mayoría no constituyen cantidades ciertas o precisas, sino que se basan en estimaciones o proyecciones adoptadas por el valorador en base a la evolución previsible del entorno económico general y del sector inmobiliario en particular. Algunos de estos parámetros se pueden estimar con mayor precisión (p. e. importe de las licencias de obra, costes de construcción, etc.), mientras que otros dependen de factores volátiles imposibles de prever (p. ej. ritmo de ventas, plazos de obtención de licencias, cambios macroeconómicos, etc.).

Ligeros cambios en alguno o varios de dichos parámetros considerados pueden conducir acumuladamente a una estimación de valor sustancialmente diferente. Esta incertidumbre en la valoración es habitual y forma parte de cualquier operación. La presente valoración toma en consideración las proyecciones comúnmente aceptadas en el sector sobre evolución futura de estos parámetros, y aporta una opinión de valor actual fiable y justificada, pero ello no implica que el valor aportado pueda variar significativamente en plazos relativamente cortos, o incluso en un mismo momento sobre la opinión de valor que puedan ofrecer diferentes valoradores.

Todas nuestras valoraciones reflejan el precio que esperaríamos que reflejase el (hipotético) contrato de compra-venta de la propiedad ignorando cualquier coste de venta.

Nos gustaría apuntar que nuestra valoración refleja las condiciones actuales del mercado. Si alguna información o algún supuesto sobre los que nos hemos basado para la realización de la presente valoración fuesen incorrectos, entonces la cifra de esta valoración podría ser incorrecta y debería ser reconsiderada. Para efectos de valoración, hemos supuesto que todos los permisos y licencias de actividad están en orden y hemos adoptado a efectos de valoración las superficies facilitadas por la propiedad.

7.3 Supuestos

Pese a que este informe debería leerse conjuntamente con toda la información aquí planteada, nos gustaría señalar que nos hemos basado en ciertos supuestos en cuanto a urbanismo, propiedad y arrendamiento, los cuales adjuntamos. Si se encontrara que la información o supuestos en los cuales se basa la valoración son incorrectos, la cifra de valoración podría ser también incorrecta y debería reconsiderarse.

En nuestro análisis asumimos que habrá disponibilidad de financiación a un tipo de interés comercialmente viable, lo cual facilitará el cierre de transacciones.

Se asume que el solicitante del presente Informe ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor del activo y que la información es veraz, completa y correcta. En particular, la valoración se efectúa en el supuesto de que no existen mayores limitaciones al dominio y/o cargas diferentes de las que se extrae de la documentación aportada, y en falta de ésta, que éstos estén libres de cualquier carga o afección que pudiera afectar a los valores calculados en la presente valoración.

Se asume que la información urbanística recabada telemáticamente es suficiente para el propósito de la valoración y válida, siendo no obstante aconsejable la aportación de documentación oficial vinculante por parte de los organismos oficiales competentes (mediante cédula urbanística o similar)

Asumimos que la titularidad del inmueble se corresponde en su totalidad con la del Solicitante o así lo será en el corto plazo, y que no existen gravámenes, restricciones, servidumbres u otras circunstancias de naturaleza onerosa que afecten al valor de los activos objeto de valoración, así como litigios pendientes.

La valoración se realiza bajo el supuesto de que el terreno objeto de Informe se encuentre libre de arrendatarios, servidumbres y cualquier tipo de cargas que puedan afectar a su valor, incluso costes de urbanización. En particular, la valoración se efectúa en el supuesto de que no existen limitaciones al dominio y/o cargas diferentes de las consignadas en el presente informe.

Se estima para la realización de la valoración del inmueble que el terreno no tiene ninguna contaminación que pueda afectar al uso estimado en la hipótesis de valoración y designado por el PP-10 P.I. "La Fuensanta". Tampoco se han investigado los usos pasados o presentes de las propiedades o de los terrenos o edificios adyacentes o cercanos para establecer si hay riesgo de contaminación, por lo que se ha asumido que ésta no se da en ninguno de los casos.

Se estima que la propiedad no se encuentra afectada ni es probable que resulte afectada por ningún plan que prevea la implantación de nuevas infraestructuras o por modificaciones del planeamiento urbanístico que establezcan determinaciones sensiblemente diferentes a las actuales, y que no existen factores adversos derivados de dichos planes que pudieran afectar en el corto plazo al valor de mercado de la propiedad.

La valoración del suelo urbano valorado se calcula en base a la edificabilidad máxima que permite la normativa y la promoción inmobiliaria más rentable para la propiedad.

7.4 Parámetros de valoración

Para la realización de la estimación del valor de las parcelas situadas en Móstoles, hemos realizado las siguientes suposiciones:

Denominación	Parcelas del Plan Parcial PP-10 Polígono Industrial "La Fuensanta"
Municipio	Móstoles
Tipo de Suelo	Suelo Urbano
Estado urbanización	Finalizado
Usos considerados	Industrial. Mediana Industria
Superficie de Parcela adoptada	1.499m ²
Coeficiente edificabilidad s/ PP	0,90m ² /m ²
Edificabilidad considerada	1.349,10m ²
Precio de Mercado unitario	800€/m ²
Costes de Construcción	375€/m ²
Beneficio de Promotor	20% (sobre Costes)
Valor de Mercado (€)	280.368€

Los cálculos detallados están adjuntos en el Apéndice A.

8 Valor de Mercado

En nuestra opinión, el Valor de Mercado de las propiedades objeto del presente informe, a 31 de diciembre de 2018, sujeto a las consideraciones y suposiciones contenidas en el Informe y los Anexos es:

280.000 EUR

(DOSCIENTO OCHENTA MIL EUROS)

Sin IVA, redondeado y neto de gastos de adquisición

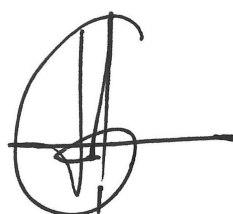
8.1 Confidencialidad

Por último, y de acuerdo con nuestra práctica habitual, se hace constar que el presente informe es confidencial y ha sido elaborado únicamente para uso de su destinatario, para sus fines específicos. No se acepta ninguna responsabilidad frente a terceros. Asimismo, el presente informe no podrá citarse ni publicarse, ni en parte ni en su totalidad, en documentos, declaraciones o circulares, ni comunicaciones con terceros, sin disponer previamente de nuestra autorización manifestada por escrito.

Atentamente,



Eleucidio Moreno, MRICS
Valorador Registrado RICS
Co-Director de Valoraciones



José María González Suárez, MRICS
Valorador Registrado RICS
Valorador Senior

Para y en nombre de
BNP PARIBAS RE SPAIN S.A.U.

Apéndices

A. Cálculos

APPRAISAL SUMMARY			BNP PARIBAS REAL ESTATE		
Suelo Industrial en Móstoles					
PADI Proyectos, S.A.					
Valoraciones					
Appraisal Summary for Phase 1 Industrial Móstoles					
Currency in €					
REVENUE					
Sales Valuation	Units	m²	Sales Rate m²	Unit Price	Gross Sales
Industrial Mediana	1	1,349.10	800.00	1,079,280	1,079,280
Sales Agent Fee		1.00%	(10,793)	(10,793)	
NET REALISATION				1,068,487	
OUTLAY					
ACQUISITION COSTS					
Residualised Price (1,499.00 m² @ 161.06 /m²)			241,427	241,427	
Stamp Duty		1.50%	3,621		
Agent Fee		1.00%	2,414		6,036
Other Acquisition					
Land Registry		0.0400%	97		
Notary Public		0.0300%	72		169
CONSTRUCTION COSTS					
Construction	m²	Build Rate m²	Cost		
Industrial Mediana	1,349.10	400.00	539,640		
Contingency		3.00%	16,189		
			555,829		
PROFESSIONAL FEES					
Architect		3.50%	18,887		
Quantity Surveyor		2.50%	13,491		
building permit		3.00%	16,189		
Insurances		1.00%	5,396		
Project Manager		1.00%	5,396		
C.D. Manager		1.00%	5,396		
			64,757		
MARKETING & LETTING					
Marketing		1.00%	2,414		
			2,414		
FINANCE					
Debit Rate 2.500%, Credit Rate 0.000% (Nominal)					
Land			8,900		
Construction			6,754		
Other			4,120		
Total Finance Cost			19,774		
TOTAL COSTS				890,406	
PROFIT				178,081	
Performance Measures					
Profit on Cost%		20.00%			
Profit on GDV%		16.50%			
Profit on NDV%		16.50%			
IRR		21.81%			
Profit Erosion (finance rate 2.500)		7 yrs 4 mths			

Project: C:\Users\c80434\Desktop\Terreno Móstoles - Venta.wcfx
ARGUS Developer Version: 8.10.000

Date: 08/01/2019

B. Fotos



C. Ficha Catastral



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES

BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

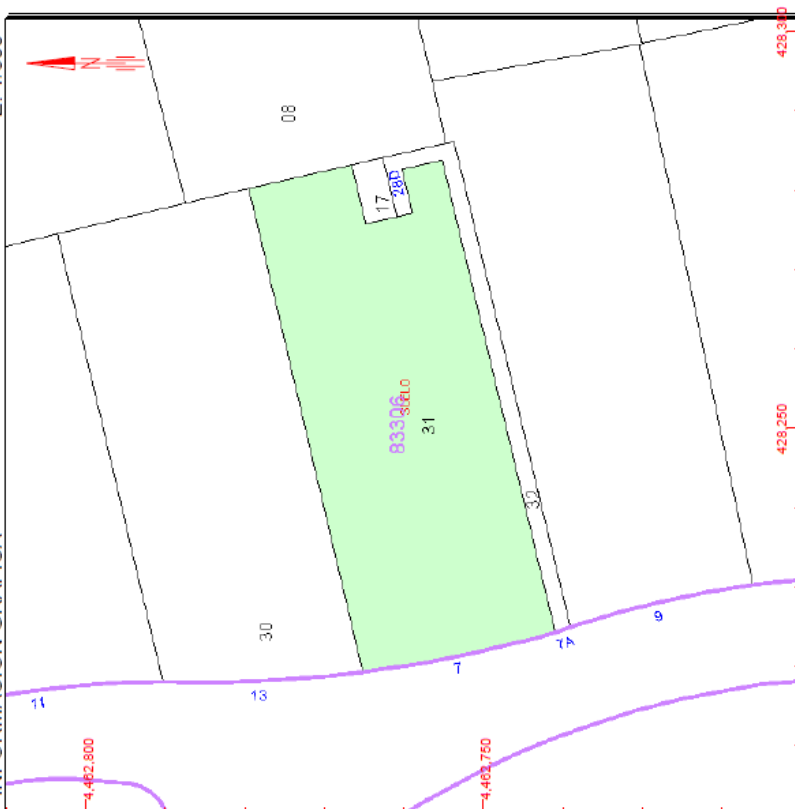
Municipio de MOSTOLES Provincia de MADRID

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

8330631VK2683S0001JM

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/800



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

428.300 **Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89**

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes, 23 de Agosto de 2016

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL MERCURIO 7 Suelo PP 10 IM 1-19

28936 MOSTOLES [MADRID]

USO LOCAL PRINCIPAL

Suelo sin edif.

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100.000000

AÑO CONSTRUCCIÓN

—

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

—

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

CL MERCURIO 7 PP 10 IM 1-19

MOSTOLES [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

—

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA

1.499

Suelo sin edificar

D. Condiciones y supuestos de valoración

Estas condiciones y Suposiciones son aplicables a la valoración que será objeto de este mandato. Según los Estándares de Valoración RICS (Libro Rojo) llevaremos a cabo ciertas Suposiciones en relación con hechos, condiciones o situaciones que afecten nuestras valoraciones. En caso que algunas de estas Suposiciones sean incorrectas, nuestra valoración necesitaría ser revisada.

1. Escritura

Con excepción de lo anteriormente expuesto en nuestro Informe, hemos asumido que el inmueble está libre de derechos de paso y servidumbre, cláusulas restrictivas, disputas o gastos onerosos. También hemos asumido que el inmueble está libre de hipotecas, gastos o cualquier otra carga.

Los planos del solar incluidos en el informe son utilizados únicamente como identificación de los límites del solar, los cuales están basados en nuestra inspección y/o copia de los planos facilitados por el cliente. Si se necesitase una verificación de la precisión de estos planos sería necesario que vosotros contactarais con vuestros abogados.

2. Temas legales

Cuando nosotros expresamos nuestra opinión sobre temas legales, particularmente en temas relacionados con la escritura y arrendamientos, dicha opinión debe ser verificada por un abogado cualificado.

No nos hacemos responsables por la interpretación de temas legales.

3. Superficies y visitas

Hemos utilizado las superficies facilitadas por vosotros. Hemos asumido que dichas superficies han sido medidas y calculadas de acuerdo con el Código de Práctica de Medición preparado por la "Royal Institution of Chartered Surveyors" y/o utilizando la práctica local de medición.

A no ser que hemos mencionado el contrario en nuestro informe, en caso de una re-valoración no hemos llevado a cabo una visita a los inmuebles y hemos asumido (tal y como se define en el Libro Rojo) que no hubo cambios materiales al inmueble o al solar desde nuestra última valoración.

4. Información

Hemos asumido que la información facilitada para llevar a cabo la valoración está completa y es correcta. Además, hemos asumido que toda la información relacionada con futuros arrendamientos, revisiones de renta, requisitos pendientes según la legislación y urbanismo, han sido facilitados y que dicha información está actualizada.

5. Estado, materiales nocivos y temas medioambientales

El cliente y/o terceras personas reconocen que el Informe de Valoración no ofrece garantías sobre la condiciones de la estructura, cimientos, terreno y servicios.

Nuestra valoración ha tenido en cuenta el estado general del inmueble observado en la visita. Sin embargo, no se ha llevado a cabo un estudio del estado del inmueble, ni se ha inspeccionado la carpintería u otras partes de la estructura que estén expuestas, no expuestas o inaccesibles. Por tanto, hemos asumido que el inmueble está libre de putrefacción, plagas, tratamientos químicos adversos y defectos estructurales o de diseño aparte de los que puedan ser mencionados en nuestro Informe de Valoración.

Además, no hemos realizado investigaciones para determinar si existe la presencia de cemento aluminoso, aditivos de cloruro cálcico o cualquier otro material nocivo en la construcción o reformas del inmueble. Tampoco hemos llevado a cabo inspecciones para la detección de amianto. Por motivos de nuestra valoración, hemos asumido que cualquier investigación no revelaría la presencia de dichos materiales en condiciones adversas.

Además, no se han realizado investigaciones de minería o geología que certifiquen que el solar está libre de defectos en sus cimientos. Hemos asumido que las calidades del solar del inmueble son suficientes para mantener a los edificios construidos o los que se construirán en un futuro. También hemos asumido que no existen servicios que crucen el solar y que restrinjan el desarrollo o sea excesivamente caro, y que no existen condiciones del terreno fuera de lo normal, ni restos arqueológicos que puedan afectar negativamente la ocupación actual o futura, desarrollo o valor del inmueble.

No se han realizado investigaciones sobre equipos eléctricos, electrónicos, de calefacción, instalaciones y maquinaria u otro servicio cualquiera, ni se han probado los desagües. Hemos asumido que todos los servicios, incluyendo gas, agua, electricidad y saneamiento están correctamente operativos.

No hemos realizado investigaciones sobre temas medioambientales incluyendo contaminación e inundación. Si algún informe ha indicado la presencia de problemas medioambientales sin facilitar métodos apropiados y costes para las obras de adecuación, entonces sólo hemos podido emitir un Informe de Valoración utilizando la Suposición Especial, que se asume que el inmueble NO está afectado por dichos temas medioambientales. En ciertos casos, realizar dicha Suposición Especial puede ser poco realista y nuestro Informe de Valoración puede incluir una cláusula especificando que hemos hecho una excepción de los Requisitos de los Estándares de Valoración RICS. En estas circunstancias, se debería llevar a cabo una investigación para cuantificar los costes para poder revisar nuestra valoración.

Siempre y cuando nuestras investigaciones nos hagan creer que el inmueble no se ve afectado por problemas de contaminación o medioambientales, incluyendo el riesgo de inundaciones, entonces, a no ser que vosotros nos habéis indicado lo contrario, hemos basado nuestra valoración bajo la suposición que no existe contaminación u otro aspecto negativo medioambiental, en cuanto al inmueble se refiere, lo suficientemente como para afectar su valor.

Si el inmueble se encuentra en o cerca de una llanura sujeta a inundaciones, o cuenta con un historial de inundaciones, hemos asumido que el seguro del edificio está vigente y disponible para ser renovado sin pago de una prima excesiva.

Si un informe estructural o medioambiental ha sido proporcionado por el cliente, hemos reflejado su contenido en nuestra valoración.

6. Urbanismo y Licencias

A no ser que se haya especificado lo contrario, no hemos realizado preguntas verbales en las autoridades Urbanísticas y hemos asumido que los inmuebles cumplen con las normativas vigentes. Sin embargo, hemos analizado todas las licencias facilitadas por el cliente e incluido nuestra opinión informal en el informe de valoración indicando si los inmuebles cuentan con todas las licencias necesarias para su uso actual.

A no ser que se especifique lo contrario, no hemos realizado preguntas a las autoridades urbanísticas sobre la posibilidad de propuestas de autovías, proyectos de desarrollo y otros temas urbanísticos secundarios que puedan afectar los valores del inmueble y nos hemos guiado por la información facilitada por el cliente.

Salvo que se haya especificado en un Certificado de Propiedad o se haya informado de lo contrario, hemos asumido que el edificio ha sido construido y está siendo utilizado cumpliendo con las normativas urbanísticas y de construcción vigentes. Igualmente, hemos asumido que el inmueble no está sujeto a notificaciones de aviso pendientes sobre su construcción, uso u ocupación y que no se han aplicado condiciones urbanísticas negativas o restricciones.

Hemos asumido que el inmueble cumple con todos los requisitos legales pertinentes.

Rogamos tomen nota que los departamentos de urbanismo no siempre facilitan información fiable y que en caso de necesitar información más precisa deben ser sus abogados los que realicen una búsqueda formal.

Ciertas autoridades de urbanismo no facilitan información verbal y requieren una solicitud por escrito para obtener información. En dichos casos hemos analizado con vosotros la posibilidad de obtener dicha información o no y si afectaría a nuestra valoración. Esta situación, si existente, se ha mencionado en el informe.

En los casos de inmuebles a valorar que cuentan con un permiso urbanístico recientemente otorgado, o bajo la Suposición Especial que el permiso ha sido otorgado, hemos asumido que no será cuestionado judicialmente.

7. Instalaciones y Maquinaria

Cualquier equipo o maquinaria que no forme parte de los servicios de instalaciones del edificio no se ha tenido en cuenta en nuestras valoraciones. Muebles y enseres, accesorios, equipamiento, existencias y herramientas portátiles también han sido excluidas.

8. Fondo de Comercio

No se ha tenido en cuenta cualquier fondo de comercio empresarial que pueda surgir de la actual ocupación del inmueble.

9. Arrendamiento

Hemos leído todos los contratos de arrendamiento y documentos pertinentes facilitados a nosotros. Hemos asumido que todas las copias de los documentos pertinentes han sido enviadas a nosotros y que están completas y actualizadas.

No hemos llevado a cabo investigaciones sobre la fiabilidad financiera de los inquilinos. A no ser que se nos haya hecho saber o sea conocimiento público, o hayamos sido específicamente advertidos de lo contrario, hemos asumido que los inquilinos pueden satisfacer sus obligaciones financieras, y que no existen retrasos de renta o gastos comunes, incumplimiento de contratos o disputas de inquilinos actuales o futuras.

10. Gastos del comprador

Cuando sea apropiado hemos tenido en cuenta los gastos por los impuestos de actos jurídicos documentados o de compra.

11. Impuestos

No se han realizado ajuste alguno para reflejar responsabilidades de impuestos que puedan surgir en la venta. Todas las cifras excluyen el IVA.

12. Desarrollos y reformas

A no ser que se especifique lo contrario, hemos recibido información sobre las obras de construcción, costes y plazos.

Alternativamente, un Departamento de Consultoría de Construcción independiente nos ha proporcionado un asesoramiento.

Para edificios en curso, nuestra valoración del edificio terminado se ha basado en la Suposición de que todas las obras han sido satisfactoriamente finalizadas de acuerdo con el contrato de construcción y según lo acordado.

13. Coste de reposición estimado (ECR)

Cuando solicitado, no realizamos un asesoramiento formal de coste de reposición a través de nuestro Departamento de Consultoría de Construcción. Nuestro asesoramiento debe considerarse simplemente una guía y no servir como base.

Las cifras expuestas en nuestro Informe de Valoración son nuestro asesoramiento del coste de reconstrucción del inmueble a la fecha de valoración. Las cifras no tienen en cuenta pérdidas de renta durante las obras, o por inflación, ni el coste en caso de haber contaminación que deba subsanarse antes de comenzar la reconstrucción.

Hemos asumido que el inmueble restaurado y su uso son similares al actual, y el edificio restaurado será del mismo diseño original, con materiales modernos, utilizando técnicas modernas según los estándares de hoy en día.

E. Definición de la base de valoración

1. Valor de Mercado

Asesoraremos sobre el Valor del Mercado de acuerdo con el "Practice Statement 3.2". Bajo estas prestaciones, el término "Valor de Mercado" significa "El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna."

Al llevar a cabo nuestra valoración utilizando las bases del Valor de Mercado aplicaremos el comentario realizado por el "International Valuation Standards Committee (IVSC)". El comentario se incluye en el "PS 3.2." El comentario se reproduce a continuación:-

"3.2 La palabra inmueble se utiliza por que la razón de estos Estándares es la valoración de inmuebles. Dado que estos Estándares abarcan informes financieros, el término Activo puede ser substituido por un término general de la definición. Cada elemento de la definición cuenta con su propia estructura conceptual.

3.2.1 'La cantidad estimada...' Se refiere a un precio expresado en términos de dinero (normalmente en la moneda local) pagable por un inmueble a lo largo de la transacción. El Valor de Mercado se mide como el precio más probable obtenido en el mercado a la fecha de valoración de acuerdo con la definición del Valor de Mercado. Es el precio obtenido razonablemente por el vendedor y el precio más ventajoso obtenido por el comprador. Esta estimación específicamente excluye un precio estimado inflado o desinflado por términos especiales o circunstancias tales como financiación atípica, venta y subarriendo, consideraciones especiales o concesiones otorgadas por cualquiera asociado a la venta, o cualquier elemento de Valor Especial.

3.2.2 '... un inmueble debe intercambiar...' Se refiere al hecho que el valor de un activo es una cantidad estimada más que un precio predeterminado o un precio de venta actual. Es el precio al cual el mercado espera una transacción que cumpla con todos los requisitos de la definición de Valor de Mercado y debe ser llevado a cabo a la fecha de valoración.

3.2.3 '... en la fecha de valoración...' Requiere que el Valor de Mercado estimado sea en una fecha concreta. Ya que los mercados y las condiciones del mercado pueden cambiar, el valor estimado puede ser incorrecto o inapropiado en cualquier otro momento. El valor reflejará el estado actual del mercado y las circunstancias a la fecha de valoración, no en una fecha anterior o futura. La definición también asume un intercambio simultáneo del contrato por venta sin variación alguna en precio que de otra manera pueda ser llevado a cabo.

3.2.4 '... entre un comprador dispuesto...' Se refiere a alguien que esté motivado, pero no obligado a comprar. Este comprador no estará ni demasiado ansioso a comprar ni determinado a comprar a cualquier precio. Este comprador también será alguien dispuesto a comparar teniendo en cuenta las realidades y expectativas del mercado actual, en vez de un mercado imaginario o hipotético que no puede demostrar o anticipar.

El presunto comprador no pagará un precio más alto que el impuesto por el mercado. El actual propietario de los inmuebles está incluido entre los que constituyen “el mercado”.

Un valorador no debe realizar suposiciones que no sean realistas sobre las condiciones del mercado ni asumir un Valor de Mercado por encima del que se considera razonable.

3.2.5 '... un vendedor dispuesto...' No es un vendedor ansioso por vender ni alguien obligado a vender a cualquier precio, ni uno que esté dispuesto a esperar a alcanzar un precio que no se considera razonable en el mercado actual. El vendedor dispuesto está motivado a vender el inmueble bajo los términos del mercado a un precio razonable en el mercado (abierto) después de una comercialización apropiada, sea cual sea el precio. Las circunstancias del propietario del inmueble no son parte de esta consideración ya que el “vendedor dispuesto” es un vendedor hipotético.

3.2.6 '... en una transacción independiente...' Es una transacción entre partes que no tienen ninguna relación entre si (por ejemplo, empresa y filial o arrendador y arrendatario) lo cual puede hacer que el precio sea poco característico del mercado o por encima del mercado debido a una razón de Valor Especial, (definido en IVSC Standard 2, para. 3.11). Una transacción al Valor del Mercado supone que las partes no están relacionadas entre sí y actúan independientemente.

3.2.7 '... después de una comercialización apropiada...' Significa que el inmueble estará expuesto de la manera más apropiada para llevar a cabo su venta a un precio razonable de acuerdo a la definición del Valor de Mercado. El tiempo de comercialización puede variar según las condiciones del mercado, pero debe ser suficiente para permitir que el inmueble llame la atención de un número razonable de posibles compradores. El periodo de exposición es antes de la fecha de valoración.

3.2.8 '... cuando las partes han actuado prudentemente...' Se asume que tanto el posible comprador como el posible vendedor están debidamente informados sobre la naturaleza y características del inmueble, sus usos actuales y potenciales y el estado del mercado a la fecha de valoración. Cada uno se espera que actúe por interés propio con conocimiento y prudentemente para buscar el mayor precio para sus respectivas posiciones en la transacción. La prudencia se asesora refiriéndose al estado del mercado a la fecha de valoración, no en retrospectiva en el futuro. No es necesariamente imprudente por parte de un vendedor vender el inmueble en un mercado donde los precios están recayendo a un precio más bajo que los valores del mercado. En otros casos de compra y venta en los mercados con precios cambiantes, el comprador prudente o el vendedor actuarán de acuerdo a la información disponible del mercado en ese momento.

3.2.9 '... y sin obligación' Establece que cada parte está motivada a llevar a cabo la transacción, pero ninguna está obligada a llevarla a cabo.

3.3 El Valor de Mercado se entiende que es el valor del inmueble estimado sin tener en cuenta los costes de venta o compra y sin ningún tipo de impuestos. "

F. Información Registral

 Registradores DE ESPAÑA	INFORMACIÓN REGISTRAL
---	-----------------------

Información Registral expedida por

MARIA ESTHER RAMOS ALCAZAR

Registrador de la Propiedad de MOSTOLES 2
La Fragua, 1 - Polig.LOS ROSALES - MOSTOLES
tlfno: 0034 91 6189593

correspondiente a la solicitud formulada por

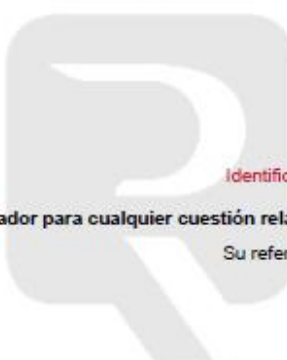
AKYDEKO SL

con DNI/CIF: B81085623

■■■

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad



Identificador de la solicitud: F02MT33M3

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:PARC IM1.19 MOSTOLES

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9211800102373333
Huella: b2e15083-c110b6cc-f13ff3ea-d29b46a3-20fad740-760fc7a2-9b3f50ce-a148ccfb

NOTA SIMPLE
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MOSTOLES 2
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA**FINCA DE MOSTOLES SECCIÓN 1ª Nº: 27821**

Identificador único de finca: 28122000415038

Naturaleza URBANA: Parcela de terreno**Localización:** 28900 MOSTOLES SECCIÓN 1ª SITIO LA FUENSANTA, Situación: PLAN PARCIAL PP-10**Cuota:** cero enteros, quinientas treinta y tres milésimas por ciento**Polígono:** Parcela:**Superficies:** Terreno: mil quinientos metros, cincuenta y siete decímetros cuadrados**Otros:** IM.1.19.**Observaciones:**

URBANA: I.M.1.19. PARCELA URBANA de forma trapezoidal, con una superficie de 1.557 metros cuadrados, situada en el Plan parcial PP-10 "La Fuensanta", que desde su vértice más al norte y siguiendo el sentido de las agujas del reloj tiene los linderos siguientes: Al norte en línea recta de 62 metros 69 centímetros, con parcela I.M.1.18.; Al este en línea quebrada de 24, metros 47 centímetros, con límite del ámbito y S.I.9.; al Oeste en línea curva de 24 metros 76 decímetros, con calle "B". Uso característico: **INDUSTRIAL. CUOTA** de participación en los gastos de la Entidad de Conservación de las Obras de Urbanización del Plan Parcial número diez "La Fuensanta", quinientas treinta y tres milésimas por ciento.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	ESTADO CIVIL
AYA GESTION Y ARQUITECTURA,S.L.	B84143692	
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compra.		
Formalizada en escritura con fecha 20/09/06, autorizada en LEGANÉS, por DON PEDRO FRANCISCO GARCÍA SEVILLANO, con número de protocolo 4.947/2006		
Inscripción: 3ª Tomo: 1.618 Libro: 457 Folio: 96 Fecha: 23/11/2006		

CARGAS

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 31 de Mayo de 2016, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto TP y AJD.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 31 de Mayo de 2016, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto TP y AJD.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 9 de Enero de 2017, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto TP y AJD.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 28 de Febrero de 2017, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto TP y AJD.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de TRECE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
 CSV: 9211800102373333
 Huella: b2e15083-c110b6cc-f13ff9ea-d29b46a3-20fad740-760fc7a2-9b3f90ce-a148ccfb

Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, RGPD), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. -Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

*[PIE_PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE MOSTOLES 28122000415038

Pág: *[PIE_PAGINA]*

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url:

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>

CSV: 9211800102373333

Huella: b2e15083-c110b6cc-f13ff5ea-d29b46a3-20fad740-760fc7a2-9b3f50ce-a148ccfb

<https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9211800102373333
Huella: b2e15083-c110b6cc-f13ff5ea-d29b46a3-20fad740-760fc7a2-9b3f90ce-a148ccfb