EJEMPLO DE SOCIMI CONCENTRADA EN UNA LOCALIDAD



Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

8 de mayo de 2018

Es este caso adjuntamos el informe completo subrayando que el negocio de la Sociedad se desarrolla 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 SOCIMI AP67 ha comenzado hoy a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), convirtiéndose así en la sexta sociedad de inversión inmobiliaria que se incorpora al mercado este año. De acuerdo con la valoración de Gesvalt, empresa líder en consultoría, valoración y actuaciones técnicas, el Consejo de Administración de AP67 ha fijado un valor de referencia para cada una de sus acciones de 6,65 euros, lo que supone un valor total de la compañía de 34 millones de euros.

Gesvalt, como experto independiente, ha ejercido de asesor inmobiliario, efectuando la estimación de valor de los activos que conforman el perímetro de la SOCIMI, que se ha fijado en 46,5 millones de euros, así como la valoración del precio razonable de la sociedad en su salida al MAB. Por su parte, Armabex Asesores Registrados ha actuado como asesor registrado.

La SOCIMI AP67 que pertenece a Álvaro Rubio Garzón y Francisco Escudero López, cuenta en su cartera con suelos urbanos de tamaño mediano y pequeño para uso residencial, así como activos de diversas tipologías, entre las que se encuentran locales comerciales, aparcamientos y suelos industriales entre otros. La mayor parte de los activos de la SOCIMI han sido desarrollados por ellos desde la fase de suelo.

Todos los activos de la sociedad se encuentran en Leganés, situados en las principales arterias de la ciudad y en sus zonas más comerciales. Por ello, no solo cuentan con una ubicación estratégica para los negocios, sino que, además, se encuentran bien comunicados.

"El objetivo de AP67 es incrementar el tamaño de la SOCIMI en los próximos años llegando a duplicarlo por medios de adquisición de nuevos activos, así como por la incorporación de inmuebles que han quedado fuera en esta primera fase. Además, queremos continuar con rentabilidades por encima del 8%", ha señalado Álvaro Rubio, presidente de AP67.

En palabras de Sergio Espadero, director de Advisory Services en Gesvalt, "en su salto al parqué, toda SOCIMI necesita contar con un asesor externo especializado, con un amplio conocimiento del mercado y la normativa aplicable. En Gesvalt, hemos trabajado con gran número de SOCIMIs en su proceso de salida a bolsa, posicionándonos como empresa de consultoría de referencia".

Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, Segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (MAB-SOCIMI), sub-segmento SOCIMI en Desarrollo, de la totalidad de las acciones de AP67 SOCIMI, S.A.



Abril 2018

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, el "**Mercado**" o el "**MAB**"), en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, el "**MAB-SOCIMI**"), sub-segmento SOCIMI en Desarrollo, de la sociedad AP67 SOCIMI, S.A. (en adelante, "**AP67 SOCIMI**", "**AP67**" la "**Sociedad**", la "**Compañía**" o el "**Emisor**") ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el ANEXO de la Circular del MAB 9/2017, de 21 de diciembre, sobre los Requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el MAB de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, (en adelante, "**Circular MAB 9/2017**"), designándose a Armabex Asesores Registrados, S.L., como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en la Circular del MAB 9/2017, de 21 de diciembre, y la Circular del MAB 16/2016, 26 de julio, sobre el Asesor Registrado en el MAB (en adelante, "**Circular MAB 16/2016**").

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. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo de Incorporación al MAB (en adelante, el "**Documento Informativo**") con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables a los que el mismo se refiere.

Ni la Sociedad Rectora del MAB ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del Documento Informativo.

Armabex 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 entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones en el 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. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que la sociedad AP67 SOCIMI, S.A. cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la sociedad AP67 SOCIMI en la preparación y redacción del Documento Informativo de Incorporación al MAB exigido por la Circular MAB 9/2017, de 21 de diciembre, por la que se aprueban los 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).

Tercero. Ha revisado la información que la sociedad AP67 SOCIMI ha reunido y publicado y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la sociedad AP67 SOCIMI en lo que se refiere a los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones asumidas por razón de su incorporación en el segmento MAB-SOCIMI, sub-segmento SOCIMI en Desarrollo, así como en la mejor forma de tratar tales hechos y evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

Índice

1 RESUMEN 7

2 INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y SU NEGOCIO 18

2.1 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante . 18

2.2 Auditor de cuentas de la Sociedad 18

2.3 Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio…) y objeto social 19

2.4 Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes 20

2.5 Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación en el MAB-SOCIMI 29

2.6 Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera 29

2.6.1 Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.) 33

2.6.2 Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario 55

2.6.3 Información Fiscal 55

2.6.4 Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias 64

2.6.5 Informe de valoración realizado por un Experto Independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad 66

2.7 Estrategia y ventajas competitivas del Emisor 95

2.8 Breve descripción del grupo de sociedades del emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del emisor 98

2.9 En su caso, dependencia respecto a patentes, licencias o similares 98

2.10 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos…) 99

2.11 Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del emisor 100

2.12 Información Financiera del Emisor 101

2.12.1 Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. 101

2.12.2 En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello 126

2.12.3 Descripción de la política de dividendos 127

2.12.4 Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor 128

2.13 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento 129

2.14 Principales inversiones del emisor en cada uno de ejercicios, cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.13), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse 130

2.15 Información relativa a operaciones vinculadas 131

Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas: 131

a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos 132

b) Operaciones realizadas con administradores y directivos 133

c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo 133

2.16 En el caso de que, de acuerdo con la normativa del Mercado Alternativo Bursátil o a la voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos) 135

2.16.1 Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica 136

2.16.2 Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones 136

2.16.3 Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra 136

2.17 Información relativa a los Administradores y Altos Directivos del Emisor 136

2.17.1 Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un consejo de Administración . 136

2.17.2 Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones y explicaciones, breves, que se consideren oportunas..... 139

2.17.3 Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control. 140

2.18 Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica 140

2.19 Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre capital. Así mismo, se incluirá también detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social..... 141

2.20 Declaración sobre el capital circulante 141

2.21 Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía 141

2.22 Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta 142

2.23 Factores de riesgo 142

2.23.1 Riesgos vinculados a la actividad de la Sociedad 143

2.23.2 Riesgos asociados al sector inmobiliario..... 151

2.23.3 Riesgos fiscales..... 152

2.23.4 Riesgos asociados a las acciones de la SOCIMI 153

3 INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES..... 155

3.1 Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han admitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación 155

3.2 Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación en el Mercado que se haya realizado y de su resultado 155

3.3 Características principales de las acciones y los derechos que incorporan, incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional..... 156

3.4 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI 158

3.5 Pactos para-sociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto 159

3.6 Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI 159

3.7 Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos para-sociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad 160

3.8 Descripción del funcionamiento de la Junta General 162

3.9 Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función 166

4 OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS 168

5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES 169

5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor 169

5.2 En el caso de que el documento incluya alguna declaración 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 170

5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación 170

ANEXO I Comunicación a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI 171

ANEXO II Informe de valoración del emisor e informe de valoración de los activos 171

ANEXO III Cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2017, a 31 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015 171

ANEXO IV Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la información financiera del emisor 171

1 RESUMEN

En cumplimiento de lo previsto en la Circular MAB 9/2017, cuyos valores se incorporen al MAB, la sociedad AP67, SOCIMI, S.A. presenta este Documento Informativo, con el contenido ajustado al ANEXO de la citada Circular.

El presente resumen del Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil de AP67, SOCIMI, S.A., en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("MAB-SOCIMI"), sub-segmento SOCIMI en Desarrollo y debe leerse como introducción al Documento Informativo.

La decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento Informativo en su conjunto.

Responsabilidad sobre el Documento

Don Álvaro Rubio Garzón, Presidente del Consejo de Administración, como responsable del Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión o defecto relevante.

Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción

En cumplimiento con lo previsto en la Circular MAB 9/2017, se debe presentar una valoración independiente del negocio.

El Emisor ha encargado a Gesvalt una valoración independiente de sus acciones. Cumpliendo con dicho encargo, Gesvalt ha emitido un informe de valoración del negocio de AP67 SOCIMI, a fecha 15 de enero de 2018, una copia del cual se adjunta como **Anexo II** a este Documento Informativo.

Toda la información expuesta a continuación es una copia literal, pero parcial, del informe final de Gesvalt. En caso de duda o error deberá prevalecer la información que figura en el **Anexo II**, en donde se encuentra dicho informe.

Valoración Societaria

Gesvalt, de acuerdo con la información disponible y su entendimiento de las características y actividades que lleva a cabo la Sociedad, ha considerado que el método más adecuado para la valoración y estimación de un rango posible de valores de la totalidad de las acciones de la Sociedad es el neto patrimonial ajustado por el valor de mercado de los activos.

En el punto 2.6.1 de este Documento Informativo aparecen descritos los activos inmobiliarios que componen la cartera inmobiliaria de la Sociedad. Los inmuebles se han valorado a mercado siguiendo la metodología de Descuento de Flujos de Caja y Comparación. Esta valoración se ha realizado por Gesvalt a fecha 31 de diciembre de 2017.

En la siguiente tabla se muestra un extracto de la valoración:

Valoración de la Sociedad	Rango bajo	Rango central	Rango alto
Patrimonio neto previo	5.960.390,70 €	5.960.390,70 €	5.960.390,70 €
Plusvalía Inversiones inmobiliarias	24.586.979,15 €	26.860.141,02 €	29.133.302,90 €
Plusvalía Inversiones financieras a largo plazo	- 45.421,42 €	- 45.421,42 €	- 45.421,42 €
Impuestos sobre plusvalías (0%)	- €	- €	- €
Plusvalía neta de impuestos	24.541.557,73 €	26.814.719,60 €	29.087.881,48 €
Gastos de estructura	- 1.203.007,52 €	- 1.012.658,23 €	- 874.316,94 €
Patrimonio ajustado (NNNAV)	**29.298.940,90 €**	**31.762.452,07 €**	**34.173.955,23 €**

En el punto 2.6.5 de este Documento Informativo se puede encontrar toda la información relativa a la valoración de la Sociedad, y el informe de valoración completo, junto con el informe de valoración de los activos, se adjunta en el **Anexo II**.

Fijación del precio de incorporación al MAB

Con fecha 5 de febrero de 2018 el Consejo de Administración ha fijado un valor de 6,65 € (SEIS EUROS CON SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO) para cada una de las acciones de la Sociedad, lo que supone un valor de la Sociedad que asciende a 34.023.787,35 € EUROS (TREINTA Y CUATRO MILLONES VEINTITRES MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS CON TREINTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO). Esta valoración de la Sociedad está comprendida en el intervalo de valoración establecido por Gesvalt.

Principales factores de riesgo

Antes de adoptar la decisión de invertir en acciones de la Sociedad, además de toda la información expuesta en este Documento Informativo de Incorporación, deben de tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23, que podrían afectar negativamente al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor, siendo los principales:

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 1.6 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 Documento Informativo, el negocio de la Sociedad se desarrolla 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.

Si bien la economía española ha experimentado un periodo de inestabilidad económica y financiera, con una contracción de la economía del año 2011 al año 2014, a partir del 2014 se ha producido una mejora de las condiciones económicas generales, que se han empezado a consolidar a partir del año 2015.

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.

En este sentido, a 31/12/2017 la Sociedad tiene el siguiente montante de deuda a tipo de interés variable:

- con entidades de crédito (Euribor a un año más un diferencial que oscila entre el 2,30% y el 3%): 3.924 miles de euros, y

- con sociedades vinculadas (tipo de interés variable a aplicar sobre el capital dispuesto, de Euribor a un año + un diferencial del 2%): 785 miles de euros.

Con todo ello, el nivel de endeudamiento que mantiene la Sociedad a fecha actual, asciende a 12.490.238 €, representando un porcentaje LTV de un 27,07% sobre el total del activo, porcentaje que la Sociedad considera prudente.

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 31/05/2027, con motivo de la constitución de un préstamo hipotecario por un importe nominal de 1.966.929,59 €. Con fecha 3/12/2015 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.

Riesgo de pérdidas derivadas de procedimientos legales y regulatorios

A fecha de elaboración del presente Documento Informativo 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 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.

Breve descripción de la compañía, del negocio del emisor y de su estrategia

AP67 SOCIMI fue constituida el 25 de abril de 2001 con un fin patrimonialista para desarrollar el negocio de promoción inmobiliaria, con el objetivo de ir generando un patrimonio inmobiliario dedicado al alquiler.

El modelo de negocio de la Sociedad se ha centrado hasta la fecha en crear producto de nueva construcción, con alta demanda, en la localidad madrileña de Leganés. Una vez finalizada la consolidación de los proyectos que tiene en Leganés, la Sociedad tiene proyectado diversificar su negocio a nuevas áreas de actuación principalmente dentro de la Comunidad Autónoma de Madrid. No obstante, y en función de que los nuevos accionistas se vayan incorporando a la Sociedad, no descarta analizar inversiones en el resto de España si éstos aportan activos o conocimientos sobre otras.

La Sociedad genera un valor adicional para el accionista consistente en incorporarle en la Sociedad en todo el proceso de promoción y construcción de los inmuebles hasta su arrendamiento, y en la explotación de dichos inmuebles.

Características de los activos que la Sociedad tiene en cartera:

- Suelos urbanos en zonas bien comunicadas y con servicios, para promover edificios de viviendas de pequeño y mediano tamaño, con o sin bajos comerciales, destinados al alquiler.

- Inversión en edificios de viviendas ya construidos, con o sin bajos comerciales, destinados al alquiler.

- Inversión en locales comerciales y garajes, para su alquiler.

- Suelos en zonas industriales.

En el punto 2.6 del presente Documento Informativo se detalla la descripción general del negocio y la política de inversión de la Sociedad.

Estrategia de la Sociedad

La estrategia de la Sociedad está centrada en maximizar los ingresos a medio plazo y la rentabilidad de las inversiones en cartera, ofreciendo a sus inversores la posibilidad de invertir en el sector inmobiliario español y, más concretamente, en el arrendamiento de activos de diversa tipología, persiguiendo la generación de rentabilidades atractivas con mínimo riesgo.

En el punto 2.7 del presente Documento Informativo se detalla la estrategia y las ventajas competitivas del Emisor.

Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor

El Emisor presenta cuentas anuales abreviadas auditadas a 31 de diciembre de 2017, 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, como última información financiera disponible.

Algunos importes correspondientes al ejercicio 2015 han sido reclasificados con el fin de hacerlos comparables con los del ejercicio 2016 y con el ejercicio actual y facilitar su comparación.

Algunos importes correspondientes al ejercicio 2016 han sido reclasificados en las cuentas anuales del ejercicio 2017 con el fin de hacerlas comparables entre sí y facilitar su comparación.

Estas reclasificaciones se detallan en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo.

ACTIVO AP67 SOCIMI, S.A.	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	**20.732.540,65 €**	**15.378.317,13 €**	**9.706.148,82 €**
I. Inmovilizado intangible	**-**	**-**	**-**
II. Inmovilizado material	**4.252,64 €**	**93,20 €**	**200,49 €**
III. Inversiones inmobiliarias	**18.821.443,01 €**	**12.396.627,83 €**	**8.234.639,73 €**
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a l/p	**1.866.300,00 €**	**1.605.908,60 €**	**1.471.308,60 €**
V. Inversiones financieras a largo plazo	**40.545,00 €**	**1.375.687,50 €**	**-**
VI. Activos por impuesto diferido	**-**	**-**	**-**
VII. Deudores comerciales no corrientes	**-**	**-**	**-**
ACTIVO CORRIENTE	**1.288.586,65 €**	**688.040,45 €**	**6.651.565,27 €**
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	**-**	**-**	**-**
II. Existencias	**-**	**-**	**-**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**148.679,42 €**	**367.742,42 €**	**2.900.791,95 €**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	21.458,33 €	1.281,40 €	6.663,76 €
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	-	-	-
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	21.458,33 €	1.281,40 €	6.663,76 €
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	-	-	-
3. Otros Deudores	127.221,09 €	366.461,02 €	2.894.128,19 €
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**458.897,65 €**	-	**1.311.425,00 €**
V. Inversiones financieras a corto plazo	**-**	**286.945,50 €**	**99.982,68 €**
VI. Periodificaciones a corto plazo	**-**	**-**	**-**
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**681.009,58 €**	**33.352,53 €**	**2.339.365,64 €**
TOTAL ACTIVO	**22.021.127,30 €**	**16.066.357,58 €**	**16.357.714,09 €**

PASIVO AP67 SOCIMI, S.A.	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
PATRIMONIO NETO	**5.960.390,70 €**	**4.459.725,69 €**	**7.205.383,65 €**
1. Fondos propios	**5.960.390,70 €**	**4.459.725,69 €**	**7.205.383,65 €**
I. Capital:	**5.116.359,00 €**	**3.006,00 €**	**3.006,00 €**
1. Capital escriturado	5.116.359,00 €	3.006,00 €	3.006,00 €
2. (Capital no exigido)	-	-	-
II. Prima de emisión	**651.641,00 €**	-	-
III. Reservas	**1.078.076,44 €**	**5.642.540,69 €**	**7.197.225,92 €**
1. Reservas de capitalización	-	-	-
2. Otras reservas	1.078.076,44 €	5.642.540,69 €	7.197.225,92 €
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	-	-	-
V. Resultados de ejercicios anteriores	**-1.185.821,00 €**	-	-
VI. Otras aportaciones de socios	-	-	-
VII. Resultado del ejercicio	**300.135,26 €**	**-1.185.821,00 €**	**5.151,73 €**
PASIVO NO CORRIENTE	**14.825.762,36 €**	**10.657.470,00 €**	**8.117.339,53 €**
I. Provisiones a largo plazo	-	-	-
II. Deudas a largo plazo	**11.787.414,89 €**	**9.014.901,70 €**	**6.720.473,96 €**
1. Deudas con entidades de crédito	11.584.077,34 €	8.934.026,94 €	6.645.164,20 €
2. Acreedores por arrendamiento financiero	-		-
3. Otras deudas a largo plazo	203.337,55 €	80.874,76 €	75.309,76 €
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**3.038.347,47 €**	**1.642.568,30 €**	**1.396.865,57 €**
IV. Pasivos por impuestos diferidos	-	-	-
V. Periodificaciones a largo plazo	-	-	-
VI. Acreedores comerciales no corrientes	-	-	-
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	-	-	-
PASIVO CORRIENTE	**1.234.974,24 €**	**949.161,89 €**	**1.034.990,91 €**
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-	-
II. Provisiones a corto plazo	-	-	-
III. Deudas a corto plazo:	**834.759,47 €**	**805.501,64 €**	**523.653,73 €**
2. Deudas con entidades de crédito	730.251,51 €	501.137,26 €	523.653,73 €
3. Acreedores por arrendamiento financiero	-	-	-
5. Otros pasivos financieros	104.507,96 €	304.364,38 €	-
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**105.231,28 €**	**27.276,13 €**	**176.180,78 €**
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**294.983,49 €**	**116.384,12 €**	**335.156,40 €**
1. Proveedores	-	217,80 €	- €
a) Proveedores a largo plazo	-	-	-
b) Proveedores a corto plazo	-	217,80 €	-
2. Otros acreedores	294.983,49 €	116.166,32 €	335.156,40 €
VI. Periodificaciones a largo plazo	-	-	-
VII. Deuda con características especiales a corto plazo	-	-	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**22.021.127,30 €**	**16.066.357,58 €**	**16.357.714,09 €**

PÉRDIDAS Y GANANCIAS AP67 SOCIMI, S.A	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Importe neto de la cifra de negocios	**993.070,50 €**	**1.006.304,68 €**	**418.749,11 €**
Aprovisionamientos	**-2.032,11 €**	**-21.907,27 €**	**-51.890,55 €**
Otros ingresos de explotación	-	-	
Gastos de personal	**-38.569,50 €**	**-26.026,66 €**	**-29.512,25 €**
Otros gastos de explotación	**-291.236,87 €**	**-329.489,83 €**	**-149.005,31 €**
Amortización del inmovilizado	**-137.816,21 €**	**-110.918,60 €**	**-98.736,46 €**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	**-1.611.621,96 €**	-
Otros resultados	**1.695,00 €**	**1.622,01 €**	**8.460,01 €**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**525.110,81 €**	**-1.092.037,63 €**	**98.064,55 €**
Ingresos financieros:	**1.392,10 €**	**20.872,60 €**	**6.573,45 €**
a)Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	-	-	-
b)Otros ingresos financieros	1.392,10 €	20.872,60 €	-
Gastos financieros	**-255.871,19 €**	**-239.655,97 €**	**-97.482,82 €**
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	**29.503,54 €**	**125.000,00 €**	-
RESULTADO FINANCIERO	**-224.975,55 €**	**-93.783,37 €**	**-90.909,37 €**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**300.135,26 €**	**-1.185.821,00 €**	**7.155,18 €**
Impuestos sobre beneficios	-	-	-2.003,45 €
RESULTADO DEL EJERCICIO	**300.135,26 €**	**- 1.185.821,00 €**	**5.151,73 €**

En el punto 2.12.1 del presente Documento Informativo se analiza en detalle la evolución de las diferentes partidas y epígrafes del Balance de Situación y de la cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad.

Las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 han sido auditadas por CAUDISA MGC COMPAÑÍA DE AUDITORES, S.L.P. (en adelante, **"Caudisa"**) sociedad domiciliada en Calle Velázquez nº 59, 28001 Madrid, y con CIF B-78693272, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 31 general del Libro de Sociedades, Folio 66, Hoja M-612, y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0285.

Los informes de auditoría de las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios finalizados a 31/12/2016 y a 31/12/2017 no contienen opinión adversa, ni negación de opinión, salvedades o limitaciones de alcance. El informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31/12/2015 contiene salvedades que fueron corregidas en el ejercicio 2016.

La Sociedad no presenta previsiones o estimaciones de negocio.

La evolución de los datos de producción, ventas y costes del emisor al cierre de cuentas de 28 de febrero de 2018 se ha desarrollado según las estimaciones previstas por la Sociedad.

A continuación se muestra la Cuenta de Pérdidas y Ganancias no auditada ni sometida a revisión limitada, a 28 de febrero de 2018, junto a la cuenta de Pérdidas y Ganancias auditada a cierre del ejercicio 2017.

PÉRDIDAS Y GANANCIAS AP67 SOCIMI, S.A	28/02/2018 (*)	31/12/2017
Importe neto de la cifra de negocios	**223.682,57 €**	**993.070,50 €**
Aprovisionamientos	**-**	**-2.032,11 €**
Otros ingresos de explotación	**-**	**-**
Gastos de personal	**-8.123,54 €**	**-38.569,50 €**
Otros gastos de explotación	**-20.740,60 €**	**-291.236,87 €**
Amortización del inmovilizado	**-32.527,39 €**	**-137.816,21 €**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	**-**	**-**
Otros resultados	**-**	**1.695,00 €**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**162.291,04 €**	**525.110,81 €**
Ingresos financieros:	**-**	**1.392,10 €**
a)Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	-	-
b)Otros ingresos financieros	-	1.392,10 €
Gastos financieros	**-34.662,91 €**	**-255.871,19 €**
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	**-**	**29.503,54 €**
RESULTADO FINANCIERO	**-34.662,91 €**	**-224.975,55 €**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**127.628,13 €**	**300.135,26 €**
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**127.628,13 €**	**300.135,26 €**

(*) Datos no auditados ni sometidos a revisión limitada

En el punto 2.14 del presente Documento Informativo se analiza la evolución de las partidas más significativas.

Administradores y altos directivos del emisor

El funcionamiento del órgano de administración de la Sociedad está regulado por los artículos 19 a 25 de los actuales Estatutos Sociales, tal y como se detalla en el punto 2.17.1 del presente Documento Informativo.

A fecha del presente Documento Informativo la composición del Consejo de Administración de la Sociedad es la siguiente:

Consejero	Cargo	Fecha
Don Álvaro Rubio Garzón	Presidente y Consejero	27/09/2017
Don Francisco Escudero López	Vicepresidente y Consejero	27/09/2017
Doña Mar Nombela Martínez	Consejero	27/09/2017
Don Sebastián Rivero Galán	Secretario no consejero	27/09/2017

Composición accionarial

A fecha del presente Documento Informativo la composición accionarial es:

Socio	Nº Acciones	Capital social (€)	%
Don Álvaro Rubio Garzón	2.374.242	2.374.242,00 €	46,40%
Don Francisco Escudero López	2.374.242	2.374.242,00 €	46,40%
21 accionistas minoritarios	367.875	367.875,00 €	7,20%
TOTAL	**5.116.359**	**5.116.359,00 €**	**100,00%**

Información relativa a las acciones

El capital social de la Sociedad es de CINCO MILLONES CIENTO DIECISEIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS (5.116.359,00 €) representado por 5.116.359 acciones, de UN EURO (1,00 €) de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado.

2 INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y SU NEGOCIO

2.1 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. 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 5 de febrero de 2018, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta a la normativa y regulación del MAB prevista para el segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "**SOCIMI**"), y para el sub-segmento SOCIMI en Desarrollo, establecida en la Circular del MAB 9/2017,

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

2.2 Auditor de cuentas de la Sociedad

CAUDISA MGC COMPAÑÍA DE AUDITORES, S.L.P. (en adelante, **"Caudisa"**) fue nombrado auditor de la Sociedad en Junta General Extraordinaria y Universal de fecha 15 de noviembre de 2016, para la auditoría de sus cuentas anuales. El nombramiento se efectúa por el plazo de 3 años, y, por tanto, para los ejercicios sociales que finalizan el 31 de diciembre de 2016, el 31 de diciembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2018 respectivamente.

Caudisa, con domicilio en Calle Velázquez nº 59, 28001 Madrid, y con CIF B-78693272, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 31 general del Libro de Sociedades, Folio 66, Hoja M-612, y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0285.

Así mismo, Caudisa ha auditado las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31/12/2015. Las cuentas de la Sociedad, que se presentan abreviadas, han sido preparadas de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010. Se adjunta como **Anexo III** al presente Documento Informativo una copia de dichas cuentas anuales abreviadas.

La Sociedad va a proceder a nombrar otro auditor en la siguiente Junta General de Accionistas para los ejercicios sociales que finalizan el 31 de diciembre de 2018, el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2020 respectivamente.

2.3 Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio…) y objeto social

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.

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.

2.4 Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

Los acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad se refieren a continuación, por orden de fecha:

1. **25 de abril de 2001:** Constitución de AKYDEKO PLUS, S.L., con domicilio social en calle Diego Martinez Barrio, 36 Leganés, con un capital social de TRES MIL SEIS Euros (3.006 €), dividido en 3.006 participaciones de UN EURO (1 €), numeradas de la 1 a 3.006, ambas inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas, por partes iguales por Don Álvaro Rubio Garzón y Don Francisco Escudero López.

   Elevado a público mediante escritura otorgada ante el Notario Don Luis Morales Rodríguez, con nº de protocolo 1.740, e inscrita el 11 de mayo de 2001 en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 16.491, Libro 0, Folio 61, Sección 8, Hoja M-280744, Inscripción 1.

2. **11 de abril de 2007:** Cambio de domicilio social, al actual de Leganés (Madrid), calle Villaverde 2, Local.

   Elevado a público mediante escritura otorgada ante el Notario Don Pedro F. García Sevillano, con nº de protocolo 1.745, e inscrita el 16 de mayo de 2007 en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 16.491, libro 0, folio 63, sección 8, hoja M-280744 y número de inscripción 2.

3. **29 de abril de 2008:** Compraventa de participaciones por la cual AKYDEKO PLUS S.L. compra 6.900 participaciones de la sociedad Park Gestión Cuatro S.L. de las números 8.401 a 15.300 ambas inclusive.

   Elevado a público mediante escritura otorgada el 29 de abril de 2008 en Madrid, ante el Notario Don Pedro Francisco García Sevillano, con el número 2.741 de su protocolo.

4. **23 de diciembre de 2009:** Dación en pago de deuda por la cual PROMONES, S.L. entrega a AKYDEKO PLUS S.L. 6.000 participaciones de la sociedad Park Gestión Cuatro S.L.

Elevado a público el 23 de diciembre de 2009 mediante escritura otorgada en Madrid, ante el Notario Don Pedro Francisco García Sevillano, con el número 4.623 de su protocolo.

5. **22 de marzo de 2011:** Compraventa de participaciones por la cual AKYDEKO PLUS S.L. compra 600 participaciones de la sociedad Park Gestión Cuatro S.L. de las números 15.901 a 16.500 ambas inclusive.

   Elevado a público el 22 de marzo de 2011 mediante escritura otorgada en Madrid, ante el Notario Don Pedro Francisco García Sevillano, con el número 579 de su protocolo.

6. **30 de junio de 2011:** Compraventa de participaciones:

   - AKYDEKO PLUS S.L. compra 3.000 participaciones de la sociedad Park Gestión Cuatro S.L., de las números 22.501 a 25.500, ambas inclusive.

   - AKYDEKO PLUS S.L. compra 3.000 participaciones de la sociedad Park Gestión Cuatro S.L., de las números 25.501 a 28.500, ambas inclusive.

   Elevado a público el 30 de junio de 2011 mediante escritura otorgada en Madrid, ante el Notario Doña María Dolores Peña Peña, con el número 1.274 de su protocolo.

7. **4 de julio de 2011:** Compraventa de participaciones por la cual AKYDEKO PLUS S.L. compra 1.500 participaciones de la sociedad Park Gestión Cuatro S.L., de las números 1 a 1.500, ambas inclusive.

   Elevado a público el 4 de julio de 2011 mediante escritura otorgada en Madrid, ante el Notario Doña María Dolores Peña Peña, con el número 1.332 de su protocolo.

8. **25 de marzo de 2014:** Compraventa de participaciones por la cual AKYDEKO PLUS S.L. compra 300 participaciones de la sociedad Listen 2011, S.L., de las números 301 a 600, ambas inclusive.

   Elevado a público mediante escritura otorgada en Madrid, ante el Notario Doña María Dolores Peña Peña, con el número 794 de su protocolo.

9. **24 de abril de 2015:** Compraventa de participaciones:

   - AKYDEKO PLUS S.L. compra 310.000 participaciones/cuotas de socio de la sociedad 1977JS, S.L. de las números 1 a 310.000 ambas inclusive.

   - AKYDEKO PLUS S.L. compra 1.558 participaciones/cuotas de socio de la sociedad 1977JS, S.L. de las números 310.001 a 311.558 ambas inclusive.

     Elevado a público mediante escritura otorgada en Madrid, ante el Notario Doña María Dolores Peña Peña, con el número 1.041 de su protocolo.

10. **15 de junio de 2016:** Alta en el régimen fiscal especial de SOCIMI de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT), tras acuerdo adoptado en Junta General Extraordinaria y Universal de fecha 15 de junio de 2016.

11. **23 de junio de 2016:** La Sociedad suscribe 1.296.425 participaciones en la ampliación de capital de la mercantil Aya Gestión y Arquitectura, S.L., de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una.

    Elevado a público el 23 de junio de 2016 mediante escritura otorgada en Madrid, ante el Notario Doña Dolores Peña Peña, con el número de protocolo 1.632, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 21 de marzo de 2018, al tomo 20.649, folio 184, sección 8, hoja M-365656, inscripción 2.

12. **23 de junio de 2016:** La Sociedad recibe 589.803 participaciones de la sociedad Aya Gestión y Arquitectura, S.L., de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una, en concepto de dación en pago por una deuda que un accionista de esta sociedad mantenía con AKYDEKO PLUS, S.L.

    Elevado a público el 23 de junio de 2016 mediante escritura otorgada en Madrid, ante el Notario Doña Dolores Peña Peña, con el número de protocolo 1.634.

13. **13 de septiembre de 2016: :** Junta General Extraordinaria y Ordinaria en la que se acordó, entre otros una ampliación del capital social de la sociedad Listen 2011 S.L. en OCHOCIENTAS OCHENTA Y CINCO MIL EUROS (885.000 €), mediante la emisión de 885.000 nuevas participaciones de UN EURO (1€) de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 3.001 al 888.000, ambos inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas por AKYDEKO PLUS S.L. mediante aportación no dineraria de una parcela (Calle Rey Pastor 3).

    Acuerdo elevado a público el 28 de diciembre de 2016 mediante escritura otorgada en Madrid, ante el Notario, Doña María Dolores Peña Peña, con el número 3.169 de su protocolo, e inscrita el 16 de junio de 2017 en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 29.359, folio 13, sección 8, hoja M-528475 y número de inscripción 4.

14. **22 de diciembre de 2016:** Dación en pago por la que la Sociedad transmite a Don Álvaro Rubio Garzón 1.225.064 participaciones sociales de la mercantil Aya Gestión y Arquitectura, S.L., de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una.

    Elevado a público el 22 de diciembre de 2016 mediante escritura otorgada en Madrid, ante el Notario Doña Dolores Peña Peña, con el número de protocolo 3.104.

15. **22 de diciembre de 2016:** Dación en pago por la que la Sociedad transmite a Don Francisco Escudero López 661.164 participaciones sociales de la mercantil Aya Gestión y Arquitectura, S.L., de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una.

    Elevado a público el 22 de diciembre de 2016 mediante escritura otorgada en Madrid, ante el Notario Doña Dolores Peña Peña, con el número de protocolo 3.105.

16. **28 de diciembre de 2016:** Acuerdo de dación en pago por la que AKYDEKO PLUS S.L. transmite a un tercero 177.000 participaciones de la sociedad Listen 2011 S.L.

    Acuerdos elevados a público el 28 de diciembre de 2016 mediante escritura otorgada, en Madrid, ante el Notario, Doña María Dolores Peña Peña, con el número 3.171 de su protocolo.

17. **28 de diciembre de 2016:** Dación en pago por la que AKYDEKO PLUS S.L. transmite a un tercero 177.000 participaciones de la sociedad Listen 2011 S.L.

    Acuerdos elevados a público el 28 de diciembre de 2016 mediante escritura otorgada en Madrid, ante el Notario Doña María Dolores Peña Peña, con el número 3.172 de su protocolo.

18. **29 de diciembre de 2016:** Compraventa de participaciones por la cual AKYDEKO PLUS S.L. vende 10.800 participaciones de la sociedad Park Gestión Cuatro S.L., de las números 1 a 1.500, 8.401 al 15.300, 15.901 al 18.300, todas inclusive.

    Elevado a público mediante escritura otorgada en Madrid, ante el Notario el 29 de diciembre de 2016, Doña María Dolores Peña Peña, con el número 3.191 de su protocolo.

19. **29 de diciembre de 2016:** Compraventa de participaciones, por la cual AKYDEKO PLUS S.L. vende 10.200 participaciones de la sociedad Park Gestión Cuatro S.L., de las números 18.301 al 28.500, ambas inclusive.

    Elevado a público el 29 de diciembre de 2016 mediante escritura otorgada en Madrid, ante el Notario Doña María Dolores Peña Peña, con el número 3.192 de su protocolo.

20. **30 de diciembre de 2016:** Compraventa de participaciones por la cual la Sociedad compra a Aya Gestión y Arquitectura, S.L. 1.200 participaciones sociales de la mercantil Listen 2011, S.L., de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una.

    Elevado a público el 30 de diciembre de 2016 mediante escritura otorgada en Madrid, ante el Notario Doña Dolores Peña Peña, con el número de protocolo 3.209.

21. **30 de mayo de 2017:** Junta General Extraordinaria en la que se acordó, entre otros, la Fusión por absorción entre AKYDEKO PLUS S.L. y 1977 JS, S.L.U., siendo la sociedad 1977 JS, S.L.U. la absorbida y AKYDEKO PLUS S.L. la absorbente, y la aprobación del balance de fusión. La fusión tuvo efectos contables al inicio del ejercicio 1 de enero de 2017. La fusión no conllevó aumento de capital al ser una fusión por absorción de una sociedad íntegramente participada.

    Acuerdos elevados a público el 28 de julio de 2017 mediante escritura otorgada en Madrid, ante el Notario Doña María Dolores Peña Peña, con el número 2.075 de su protocolo, e inscrita el 21 de agosto de 2016 en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 16.491, folio 65, sección 8, hoja M-280744, inscripción 5.

22. **29 de junio de 2017:** Junta General Extraordinaria y Ordinaria en la que se acordó, entre otros:

- Ampliación del capital social en CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CIENTO DIECIOCHO EUROS (4.456.118 €), mediante la emisión de 4.456.118 nuevas participaciones de UN EURO (1€) de valor nominal cada una, con cargo a reservas, numeradas correlativamente del 3.007 al 4.459.124, ambas inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas.

  D. Álvaro Rubio Garzón, adquiere 2.228.059 participaciones sociales, de las nº 3.007 a 2.231.065, ambos inclusive, y D. Francisco Escudero López 2.228.059 participaciones sociales, de las nº 2.231.066 a 4.459.124, ambos inclusive.

- Ampliación de capital social en QUINIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS (540.876 €), mediante la emisión de 540.876 nuevas participaciones de UN EURO (1€) de valor nomina cada una, mediante compensación de créditos, numeradas correlativamente del 4.459.125 al 5.000.000, ambos inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas.

  D. Álvaro Rubio Garzón, adquiere 270.438 participaciones sociales, de las nº 4.459.125 a 4.729.562, ambos inclusive, y D. Francisco Escudero López 270.438 participaciones sociales, de las nº 4.729.563 a 5.000.000, ambos inclusive.

  El capital social de la Sociedad tras las ampliaciones de capital asciende a CINCO MILLONES DE EUROS (5.000.000,00 €) representado por 5.000.000 participaciones, con la siguiente estructura accionarial:

Socio	Nº Participaciones	Capital social (€)	%
Don Álvaro Rubio Garzón	2.500.000	2.500.000,00 €	50,00%
Don Francisco Escudero López	2.500.000	2.500.000,00 €	50,00%
TOTAL	**5.000.000**	**5.000.000,00 €**	**100,00%**

- Modificación del artículo 6º de los Estatutos Sociales, referido al capital social de la Sociedad.

Acuerdos elevados a público el 3 de julio de 2017 mediante escritura otorgada en Madrid, ante el Notario Doña María Dolores Peña Peña, con el número 1.748 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 17 de julio de 2017, al Tomo 16.491, Folio 64, Sección 8ª, Hoja M- 280744, Inscripción 4ª.

23. **20 de julio de 2017:** Junta General Extraordinaria y Universal en la que se acordó, entre otros:

- Transformación de la Sociedad en S.A.: Se acuerda transformar la Sociedad de Sociedad de Responsabilidad Limitada a Sociedad Anónima. Como consecuencia de la

transformación acordada, el capital quedará dividido en 5.000.000 de acciones de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie, íntegramente suscritas y desembolsadas, con carácter nominativo, representadas por medio de títulos, y numeradas correlativamente de la número 1 a la 5.000.000, ambas inclusive, dando cada una derecho voto. En consecuencia, corresponden a cada socio 2.500.000 acciones, al ser propietario cada uno de ellos de un 50% del capital social.

- Modificación de la denominación social y consecuente modificación del artículo 1 de los Estatutos Sociales donde se modifica la denominación actual "AKYDEKO PLUS" por la de "AP67 SOCIMI S.A.".

- Modificación del objeto social y consecuente modificación del artículo 2 de los Estatutos Sociales.

Acuerdos elevados a público mediante escritura otorgada el 29 de septiembre de 2017 en Madrid, ante el Notario Doña María Dolores Peña Peña, con el número 2.500 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 19 de octubre de 2017, al Tomo 16.491, Folio 67, Sección 8, Hoja M-280744, Inscripción 6.

24. **27 de septiembre de 2017:** Junta General Universal en la que se acordó, entre otros:

- Dimisión de los Administradores solidarios.

- Nombramiento del Consejo de Administración, que queda como sigue:

Consejero	Cargo	Fecha
Don Álvaro Rubio Garzón	Presidente y Consejero	27/09/2017
Don Francisco Escudero López	Vicepresidente y Consejero	27/09/2017
Doña Mar Nombela Martínez	Consejero	27/09/2017
Don Sebastián Rivero Galán	Secretario no consejero	27/09/2017

Acuerdos elevados a público mediante la misma escritura del punto 9 anterior.

25. **27 de septiembre de 2017:** Compraventa de acciones de la Sociedad, por la cual:

- Don Álvaro Rubio Garzón vende 50.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, a dos accionistas minoritarios.

- Don Francisco Escudero López vende 50.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, a dos accionistas minoritarios.

Tras estas compraventas la estructura accionarial queda como sigue:

Socio	Nº Acciones	Capital social (€)	%
Don Álvaro Rubio Garzón	2.450.000	2.450.000,00 €	49,00%
Don Francisco Escudero López	2.450.000	2.450.000,00 €	49,00%

4 accionistas minoritarios	100.000	100.000,00 €	2,00%
TOTAL	**5.000.000**	**5.000.000,00 €**	**100,00%**

Elevado a público el 28 de septiembre de 2017 mediante escritura otorgada en Madrid, ante el Notario Doña María Dolores Peña Peña, con el número 2.460 de su protocolo.

26. **6 de octubre de 2017:** Compraventa de acciones de la Sociedad, por la cual:

- Don Álvaro Rubio Garzón vende 75.000 acciones de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una y Don Francisco Escudero López vende 75.000 acciones de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una, a un accionista minoritario.

  Tras estas compraventas la estructura accionarial queda como sigue:

Socio	Nº Acciones	Capital social (€)	%
Don Álvaro Rubio Garzón	2.375.000	2.375.000,00 €	47,50%
Don Francisco Escudero López	2.375.000	2.375.000,00 €	47,50%
5 accionistas minoritarios	250.000	250.000,00 €	5,00%
TOTAL	**5.000.000**	**5.000.000,00 €**	**100,00%**

  Mediante contrato privado que se eleva a público el 6 de octubre de 2017 en Madrid, ante el Notario, Doña María Dolores Peña Peña, con el número 2.615 de su protocolo y complementada por la escritura elevada a público el 29 de diciembre de 2017 ante el Notario Doña María Dolores Peña Peña, con el número 3.498 de su protocolo.

27. **28 de diciembre de 2017:** Junta General Extraordinaria y Ordinaria en la que se acordó, entre otros:
    - Ampliación de capital social en 116.359 €, mediante la emisión de 116.359 nuevas acciones de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una, con cargo a reservas, numeradas correlativamente de la 5.000.000 al 5.116.359, ambas inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas, más una prima de emisión de 5,6 €, lo que hace un total entre nominal y prima de emisión de 767.969,40 €, previa renuncia a su derecho de suscripción preferente por los actuales accionistas, quedando suscrita por 14 nuevos accionistas minoritarios. Quedando el capital social de la Sociedad en CINCO MILLONES CIENTO DIECISEIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS (5.116.359,00 €) representado por 5.116.359 acciones.

    - Modificación del artículo 5º de los Estatutos Sociales, referido al capital social de la Sociedad.

      Tras dicha ampliación de capital social la estructura accionarial queda como sigue:

Socio	Nº Acciones	Capital social (€)	Capital social (€) + Prima Emisión	% S/ Capital Social	% S/ Capital Social + prima
Don Álvaro Rubio Garzón	2.375.000	2.375.000,00 €	2.375.000,00 €	46,42%	41,20%

Don Francisco Escudero López	2.375.000	2.375.000,00 €	2.375.000,00 €	46,42%	41,20%
19 accionistas minoritarios	366.359	366.359,00 €	1.017.969,40 €	7,16%	17,60%
TOTAL	**5.116.359**	**5.116.359,00 €**	**5.767.969,40 €**	**100,00%**	**100,00%**

Acuerdos elevados a público mediante escritura otorgada el 29 de diciembre de 2017 en Madrid, ante el Notario, Doña María Dolores Peña Peña, con el número 3.496 de su protocolo; e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 2 de febrero de 2018, al Tomo 16.491, Folio 212, Sección 8, Hoja M-280744, Inscripción 7.

28. **29 de diciembre de 2017:** Compraventa de acciones de la Sociedad, por la cual AP67 SOCIMI, S.A. compra 177.600 participaciones de la sociedad Listen 2011, S.L.

    Elevado a público el 29 de diciembre de 2017 mediante escritura otorgada en Madrid, ante el Notario Doña María Dolores Peña Peña, con el número 3.497 de su protocolo.

29. **5 de febrero de 2018:** Consejo de Administración en el que se acordó, entre otros:

    - Solicitud de incorporación de las acciones de la Sociedad a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.
    - Nombramiento de Asesor Registrado.
    - Designación de la persona encargada de supervisar y suscribir el DIIM.
    - Asunción de compromiso de remitir al MAB la documentación relevante que pueda afectar a la negociación de las acciones.
    - Declaración de suficiencia de capital circulante para los 12 meses siguientes a la a incorporación a negociación en el MAB.
    - Declaración de suficiencia de estructura organizativa y sistemas de control interno.
    - Aprobación del precio de referencia de las acciones para su incorporación a negociación en el MAB
    - Aprobación del Reglamento Interno de Conducta (RIC).

    Acuerdos elevados a público mediante escritura otorgada en Madrid con fecha 13 de febrero de 2018 en Madrid, ante el Notario Doña María Dolores Peña Peña, con el número 413 de su protocolo.

30. **6 de febrero de 2018:** Junta General Extraordinaria y Universal en la que se acordó, entre otros:

    - Cambio de la forma de representar las acciones de la Sociedad y consecuente modificación del Artículo 6º de los Estatutos Sociales.

- Designación de IBERCLEAR como entidad encargada de la llevanza de los registros de las acciones representadas por anotaciones en cuenta.

- Creación de una página web corporativa y modificación del Artículo 4º de los Estatutos Sociales.

- Aprobación del texto refundido de los Estatutos Sociales.

- Incorporación de las acciones de la Sociedad a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

- Protocolización de Acuerdos Sociales.

Acuerdos elevados a público mediante escritura otorgada en Madrid, con fecha 13 de febrero de 2018, ante el Notario Doña María Dolores Peña Peña, con el número 414 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 6 de marzo de 2018, al Tomo 16.491, Folio 213, Sección 8, Hoja M-280744, Inscripción 8.

31. **17 de abril de 2018:** Compraventa de acciones de la Sociedad, por la cual:

- Don Álvaro Rubio Garzón vende 758 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una, a un accionista minoritario.

- Don Francisco Escudero López vende 758 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una, al mismo accionista minoritario.

Tras estas compraventas la estructura accionarial queda como sigue:

Socio	Nº Acciones	Capital social (€)	%
Don Álvaro Rubio Garzón	2.374.242	2.374.242,00 €	46,40%
Don Francisco Escudero López	2.374.242	2.374.242,00 €	46,40%
20 accionistas minoritarios	367.875	367.875,00 €	7,20%
TOTAL	**5.116.359**	**5.116.359,00 €**	**100,00%**

Elevado a público el 17 de abril de 2018 mediante escritura otorgada en Madrid, ante el Notario Doña María Dolores Peña Peña, con el número 1.056 de su protocolo.

32. **23 de abril de 2018:** Compraventa de acciones de la Sociedad, por la cual un accionista minoritario vende 28.788 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una, a un nuevo accionista minoritario.

Tras esta compraventa la estructura accionarial queda como sigue:

Socio	Nº Acciones	Capital social (€)	%
Don Álvaro Rubio Garzón	2.374.242	2.374.242,00 €	46,40%
Don Francisco Escudero López	2.374.242	2.374.242,00 €	46,40%
21 accionistas minoritarios	367.875	367.875,00 €	7,20%
TOTAL	**5.116.359**	**5.116.359,00 €**	**100,00%**

Elevado a público el 23 de abril de 2018 mediante escritura otorgada en Madrid, ante el Notario Doña María Dolores Peña Peña, con el número 1.134 de su protocolo.

2.5 Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación en el MAB-SOCIMI

Las razones que han llevado a AP67 SOCIMI a solicitar la incorporación al MAB-SOCIMI son, principalmente, las siguientes:

- Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en el artículo 4 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, en virtud del cual se establece que las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.

- Aumentar la capacidad de captación de recursos mediante el acceso a los mercados de capitales.

- Facilitar un mecanismo de valoración objetiva de las acciones de la Sociedad.

- Facilitar liquidez a los accionistas minoritarios, vía cotización en un sistema multilateral de negociación.

- Incrementar la notoriedad, imagen de marca, transparencia y solvencia de la Sociedad, no sólo ante la comunidad inversora, sino también ante futuros clientes.

2.6 Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera

La Sociedad fue constituida el 25 de abril de 2001 con un fin patrimonialista por Don Álvaro Rubio Garzón, arquitecto superior y arquitecto técnico, y Don Francisco Escudero López, arquitecto técnico, con el fin de aprovechar sus conocimientos técnicos, sus conocimientos del entorno local, y sus relaciones profesionales y personales, para desarrollar el negocio de promoción inmobiliaria, con el objetivo de ir generando un patrimonio inmobiliario dedicado al alquiler.

Su modelo de negocio se ha centrado hasta la fecha en crear producto de nueva construcción, con alta demanda, en el área de Leganés, en concreto en las calles principales del centro urbano, en ubicaciones próximas a la Universidad Carlos III, y en el área suburbana de carácter industrial.

La Sociedad genera un valor adicional para el accionista consistente en incorporarle en la Sociedad en todo el proceso de promoción y construcción de los inmuebles hasta su arrendamiento, y en la explotación de dichos inmuebles.

Características de los activos que la Sociedad tiene en cartera:

- Suelos urbanos en zonas bien comunicadas y con servicios, para promover edificios de viviendas de pequeño y mediano tamaño, con o sin bajos comerciales, destinados al alquiler.

- Inversión en edificios de viviendas ya construidos, con o sin bajos comerciales, destinados al alquiler.

- Inversión en locales comerciales y garajes, para su alquiler.

- Suelos en zonas industriales.

Los activos de la Sociedad se ubican principalmente en la localidad madrileña de Leganés, población en la que se encuentran las oficinas principales de la Sociedad y en donde los dos accionistas de referencia han venido desarrollando su actividad profesional hasta la fecha.

Una vez finalizada la consolidación de los proyectos que tiene en Leganés, la Sociedad tiene proyectado diversificar su negocio, promoviendo edificios de viviendas de mayor tamaño, así como edificios de oficinas, en zonas bien ubicadas fuera de Leganés, principalmente en la Comunidad de Madrid. La financiación de esta nueva etapa se realizará con recursos propios mediante ampliaciones de capital dando entrada en la Sociedad a nuevos accionista una vez ésta se encuentre cotizando en el MAB. De igual forma también tiene perfectamente delimitada una política de endeudamiento financiero, tal como puede verse en los puntos 2.6.4 y 2.7 de este Documento Informativo, que le permita optimizar por un lado, las rentabilidades esperadas de sus inversiones y por otro lado, poder hacer frente a las obligaciones de pago de dividendo a que obliga la Ley de SOCIMI.

La Sociedad dispone de un equipo profesional multidisciplinar, que incluye a los administradores de la Sociedad, y que abarca no solamente las áreas técnicas, sino también las de gestión y administración del patrimonio, con más de 25 años de experiencia. Este equipo le permite llevar a cabo las labores de gestión adecuadas del patrimonio actual y del futuro así como de las nuevas responsabilidades y obligaciones a las que se compromete la Sociedad por estar cotizando en el MAB.

Se puede ver la descripción detallada de los inmuebles en el punto 2.6.1 siguiente.

Descripción de los mercados en que opera la Sociedad

Se ha considerado relevante para el inversor facilitarle información general actual sobre el mercado en el que opera la Sociedad.

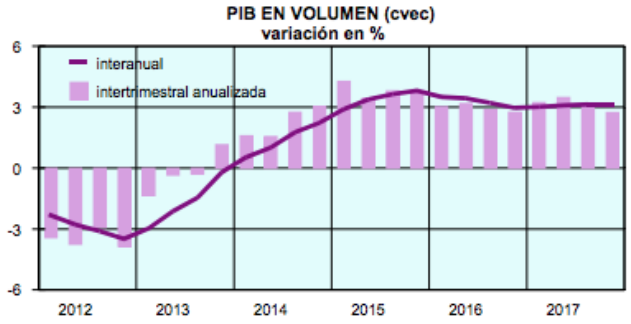
Se presentan las principales variables y factores a tener en cuenta para entender adecuadamente tanto el entorno macroeconómico, como concretamente el propio de su actividad.

Situación Macroeconómica en la Euro-zona, y en particular en España

Durante los pasados años de crisis la Euro-zona fue duramente castigada en términos de inversión. Sin embargo, esta situación se ha revertido.

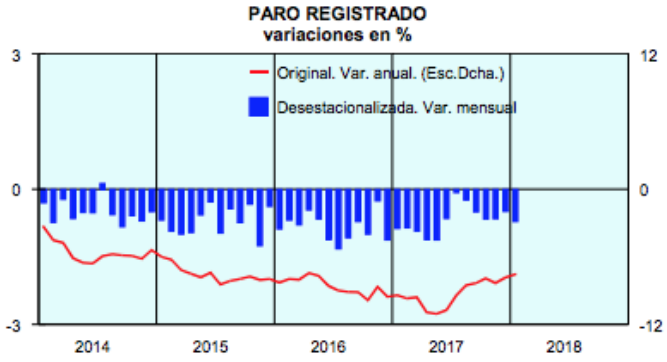
Los datos macroeconómicos durante el año 2017 han superado las expectativas, confirmándose una reactivación sólida tanto en la Euro-zona, como específicamente en España.

Según el INE, el PIB en volumen, a diciembre de 2017, en términos interanuales, ha aumentado un 3,1%, igual que en el tercer trimestre del mismo año.

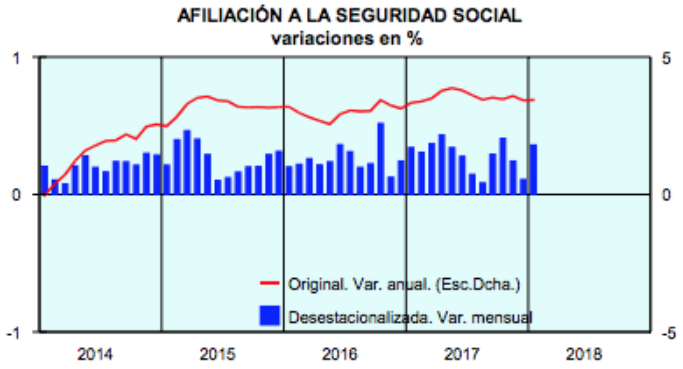


Fuente: INE

Los datos de paro y de altas en la seguridad social, como factor clave de la variable consumo, están registrando mejoras, tal como puede verse en los gráficos siguientes:

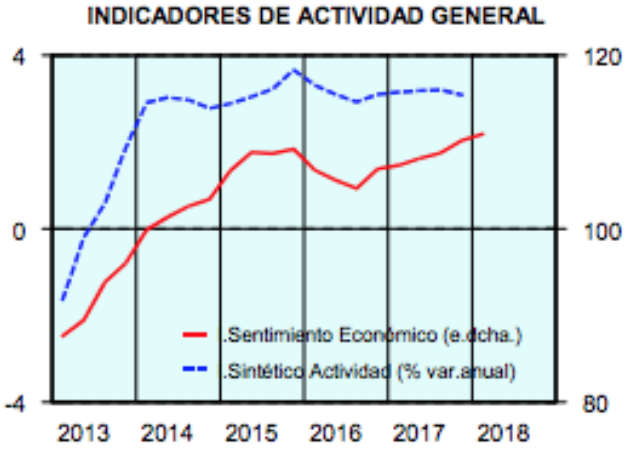


Fuente: INE



Fuente: INE

Entre los indicadores cualitativos para la economía española, el Indicador de Sentimiento Económico (ISE), elaborado por la Comisión Europea, aumentó casi un punto en enero de 2018 respecto al mes previo, hasta el nivel 110,9 (media 1990-2017=100), el segundo valor más elevado desde marzo de 2001 (111,5 en diciembre de 2015).



Fuente: INE

El Banco Central Europeo (BCE) ha decidido dejar intactas las tasas de interés en el 0%, y ha prolongado la posibilidad de extender los estímulos monetarios en la zona del euro después de septiembre 2018 (fecha límite que había declarado) para impulsar la inflación, aun cuando ha anunciado la reducción del programa de compras de activos de 60.000 a 30.000 millones de euros.

Esta aportación de liquidez al mercado, y la no subida de tipos de interés hasta 2019, supone un impacto positivo tanto en la inversión como en el consumo.

Mercado Inmobiliario español

El mercado inmobiliario español lleva varios ejercicios experimentando un gran dinamismo en todos sus segmentos.

El mercado del alquiler ha ganado peso en los últimos años. Así, según el último censo de población y vivienda (2011), en la última década, las viviendas en alquiler han aumentado un 51,1%.

Según el Banco de España, la vivienda en alquiler representa el 13,3% del total de viviendas principales (año 2016, último dato disponible), lo que supone un incremento de 6,7 puntos porcentuales respecto al 2001. Otros organismos como Eurostat, elevan esta cifra hasta el 21,8% aunque estos niveles están todavía lejos de los mercados que encabezan el ranking, como Alemania (48,1%) y Dinamarca (37,3%).

Se espera que el mercado de alquiler continúe creciendo debido al cambio de mentalidad y cambios sociodemográficos y a la dificultad de acceso a la propiedad de jóvenes y otros colectivos con menos recursos para poder acceder a la vivienda en propiedad.

Con relación a los precios, al hilo de la recuperación económica y de la renta disponible de las familias, la presión de la demanda junto a la escasez de oferta adecuada se está reflejando en los precios. Las zonas costeras, zonas consolidadas y grandes urbes como Madrid y Barcelona, que concentran más del 60% de la demanda de alquiler en España, son las que mayores incrementos están registrando.

Según el informe de mercado residencial de JLL de junio de 2017, en Madrid el precio de alquiler durante el primer trimestre de 2017 aumentó un 2,8% (variación trimestral), lo que situó el precio del metro cuadrado en la capital en 14,8 euros (un 14,5% más que un año antes).

Según el último informe sobre el mercado residencial en Madrid emitido por Aguirre Newman (Abril 2017), como perspectiva para 2017-2018 considera que el mercado de alquiler continuará al alza, tanto en niveles de demanda como en precios. La vivienda en alquiler ha pasado de ser una opción residual a ser vista como una clara alternativa a la compra, especialmente por aquellos que no tienen acceso a una hipoteca. Otros factores que están propiciando el alquiler son la creciente movilidad laboral, un marco jurídico más estable, el apoyo de las administraciones públicas y el auge del alquiler turístico en grandes ciudades. Por otro lado, muchos pequeños y medianos inversores están encontrando en este mercado una vía para obtener un retorno periódico para sus ahorros a la vez que se aprovechan del actual entorno de crecimiento en los precios.

2.6.1 Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.)

La cartera de activos de AP67 SOCIMI a 31 de diciembre de 2017 se compone de los siguientes inmuebles, todos ellos en el término municipal de Leganés, provincia de Madrid:

Tipo de Inmueble	Uso	Estado	Valor de mercado
Edificio Residencial Avda. Juan Carlos I, 86	Residencial	Terminado	4.434.000 €
Edificio Residencial Avda. Juan Carlos I, 88	Residencial	Terminado	12.303.000 €
Edificio Residencial C/ Charco 9 y Sor Domitila Arce Barro 4	Residencial	Terminado	2.293.000 €
Promoción residencial Pza. de Fuente Honda, 9-10	Residencial	Obra en curso	13.475.000 €
2 Suelos industriales, en C/ Pedro Martinez de la Rosa 22 y C/ Jordi Tarrés 32	Industrial	Suelo	104.000 €
Suelo industrial, C/ Rey Pastor, 3	Industrial	Suelo	956.000 €
Promoción residencial C/ Juan Muñoz, 35, con C/ Ordoñez, 26	Residencial	Terminado	9.312.000 €
Local comercial y 18 plazas de garaje en C/ Villaverde 2, con C/ Getafe 3	Local / Parking	Terminado	1.003.000 €
Suelo Residencial Los Llanos, en el Sector PP4	Residencial	Suelo	62.000 €
6 Locales comerciales (C/ Charco, 1-3 y C/ Villaverde, 2) y 28 plazas de garaje (Calle Charco, 13).	Local/Parking	Terminado	2.562.000 €
		TOTAL	**46.504.000 €**

Todos los activos residenciales terminados se encuentran hipotecados a excepción del local comercial y las plazas de garaje situadas en c/ Villaverde 2 con c/ Getafe, 3. Los suelos no están hipotecados. La promoción residencial situada en Pza. de Fuente Honda, 9-10 está ligada a un crédito promotor. El montante de los créditos asociados y las entidades con las que la Sociedad los tiene contratados puede consultarse en el punto 2.12.1.1 B) Patrimonio neto y Pasivo corriente, apartado (ii) Deudas a largo plazo.

Los contratos de arrendamiento de las viviendas son acordes con lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

La Sociedad registra unos niveles de morosidad prácticamente nulos. En concreto el porcentaje de morosidad es del 0,5%.

En el punto 2.6.5 del presente Documento Informativo se puede encontrar detalle de la valoración de los activos, cuyo informe completo se adjunta en el **Anexo II**.

A continuación, se describen pormenorizadamente dichos activos, en base a los informes presentados por Gesvalt para la elaboración de la valoración de los activos y de la Sociedad.

Edificio Residencial Avenida Juan Carlos I 86, 28916 Leganés (Comunidad de Madrid)

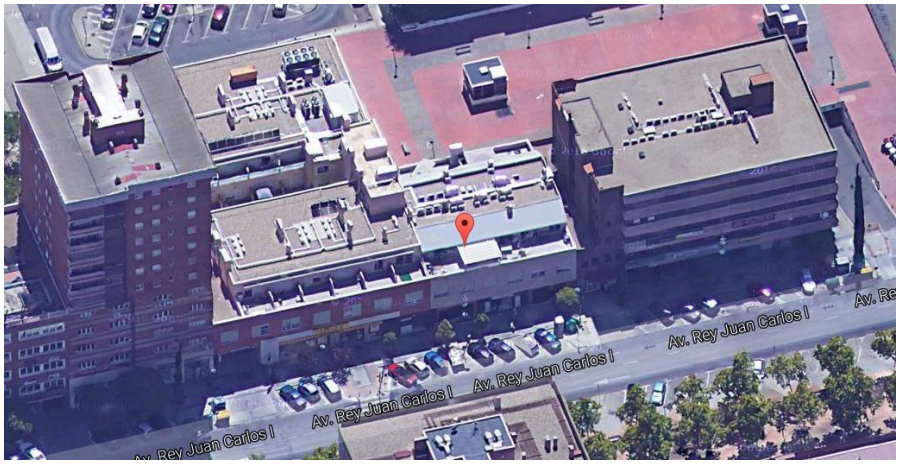
Edificio de uso residencial situado en el barrio de El Carrascal, en un entorno de carácter residencial. El edificio se ubica en la avenida principal del barrio, la Avda. Juan Carlos I, la vía de mayor longitud y anchura del municipio, especialmente en la zona donde se encuentra el

inmueble, donde la sección de la vía está compuesta por dos calzadas separadas por un boulevard central ajardinado; cada una de las calzadas se compone de dos carriles para automóviles y estacionamientos a ambos lados, así como amplias aceras que facilitan el gran tránsito peatonal existente en la zona.

Existe en la zona un buen acceso al transporte público, estando comunicada mediante líneas de autobuses urbanos e interurbanos, la línea 12 de Metrosur, cuya parada más cercana se encuentra a unos 100 m y la estación de cercanías de Zarzaquemada. El aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas está situado al noreste de la ubicación del inmueble a una distancia de unos 26 km en coche por la M-40.

El inmueble es de forma rectangular, con la fachada principal a la Avda. Juan Carlos I y fachada posterior a zona libre de edificación destinada a plaza pública. Actualmente la edificación se encuentra finalizada y dispone de licencia de primera ocupación concedida con fecha 14 de octubre de 2014. El edificio se encuentra física y funcionalmente unido al edificio colindante con el que comparte portal de acceso y núcleo de comunicación; su construcción fue una segunda fase o ampliación del edificio original.





El inmueble está formado por dos plantas de uso residencial, planta baja de uso comercial y una planta sótano de uso comercial. La dotación de aparcamientos correspondiente a este edificio se sitúa en el edificio preexistente. Detalle de cada planta:

- Plantas bajo rasante (-1), parte de los locales comerciales.
- Planta baja destinada a uso comercial, se compone de dos locales de tamaño mediano, desarrollados en planta baja y sótano. En esta planta se ubica además un tercer local de pequeño tamaño en una sola planta.
- Planta primera, compuesta por 12 viviendas tipo apartamento, de pequeño tamaño, en torno a 40 m^2, distribuidas en salón-cocina, dormitorio y baño. Algunas de estas viviendas disponen de terraza.
- Planta segunda, compuesta por 4 viviendas tipo piso, de mayor tamaño, en torno a 60 m^2, distribuidas en salón, cocina, 2 dormitorios y baño. Estas viviendas disponen de terraza.

El conjunto residencial tiene una superficie construida de 1.486,63 m² de los cuales 1.068,73 m² son sobre rasante y 417,90 m² son bajo rasante:

- 16 viviendas de superficie construida 667,33 m².
- 3 locales comerciales de superficie construida 819,30 m².

En general se puede considerar que la calidad de los acabados es media. Su estado de conservación es bueno.

El inmueble cuenta con licencia de primera ocupación concedida con fecha 14 de octubre de 2014.

- Tasa de ocupación:
    - 16 viviendas con anejos se encuentran alquiladas, lo que supone un 100% del total.
    - 3 locales comerciales, lo que supone el 100% del total.
- La renta media de las viviendas es de 602,5 €/mes.
- La renta de los locales:
    - Renta Local 1-A y 2-A: 8.500 €/mes.
    - Renta Local 3-A: 1.500 €/mes.
- Titular: AP67 SOCIMI, S.A. 100% pleno dominio.

El plazo del contrato de arrendamiento de los locales es de 15 años, con 5 años de obligado cumplimiento, y entró en vigor en enero de 2017.

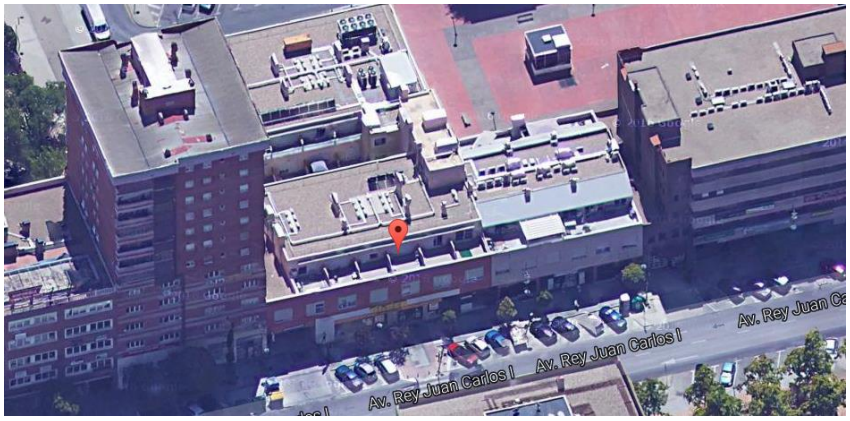
Edificio Residencial Avenida Juan Carlos I 88, 28916 Leganés (Comunidad de Madrid)

Edificio de uso residencial situado en el barrio de El Carrascal, en un entorno de carácter residencial. El inmueble se ubica en la avenida principal del barrio, la Avda. Juan Carlos I, la arteria que comunica los barrios de El Carrascal y Zarzaquemada con el Centro Comercial Parquesur y la vía de mayor longitud y anchura del municipio, especialmente en la zona donde se ubica el inmueble, donde la sección de la vía está compuesta por dos calzadas separadas por un boulevard central ajardinado; cada una de las calzadas se compone de dos carriles para automóviles y estacionamientos a ambos lados, así como amplias aceras que facilitan el gran tránsito peatonal existente en la zona.

El edificio disfruta de buen acceso al transporte público, estando comunicado mediante líneas de autobuses urbanos e interurbanos, la línea 12 de Metrosur, cuya parada más cercana se encuentra a unos 100 m y la estación de cercanías de Zarzaquemada. El aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas está situado al noreste de la ubicación del inmueble a una distancia de unos 26 km en coche por la M-40.

El inmueble es un edificio de forma rectangular, cuya fachada principal da a la Avda. Juan Carlos I y la fachada posterior a zona libre de edificación destinada a aparcamiento público.





El edificio está formado por dos plantas de uso residencial, planta baja de uso comercial y dos plantas de uso aparcamiento y trasteros, con una superficie construida de 6.062,60 m² de los cuales 3.374,30 m² son sobre rasante y 2.688,30 m² son bajo rasante El acceso al garaje se

realizada mediante rampa de entrada y salida situada a la izquierda de la fachada principal del edificio.

El conjunto residencial tiene:

- Planta baja destinada a uso comercial, se compone de 3 locales de tamaño mediano, actualmente unidos en un único local, con una superficie construida 1.128,15 m². En esta planta se ubican además los accesos a plantas bajo rasante y portal de acceso a viviendas.

- Plantas bajo rasante (-1 y -2), destinadas a 74 plazas de aparcamiento, 12 trasteros y cuartos de instalaciones. En total 2.688,30 m² construidos.

- Plantas primera y segunda: 49 viviendas tipo apartamento, de pequeño tamaño, en torno a 40 m², distribuidas en salón-cocina, dormitorio y baño. Algunas de estas viviendas disponen de terraza. Total superficie construida: 2.246,15 m²,

El edificio dispone de un núcleo de comunicación con dos ascensores que comunica todas las plantas.

En general se puede considerar que la calidad de los acabados es media.

El inmueble cuenta con licencia de primera ocupación concedida con fecha 14 de mayo de 2013. Su estado de conservación es bueno y actualmente se encuentra ocupado, encontrándose la mayoría de los apartamentos alquilados.

- La tasa de ocupación actual es:
    - 48 viviendas con anejos se encuentran alquiladas, lo que supone un 98% del total (49 unidades en total).
    - 58 plazas de garaje, lo que supone un 78,38% del total (74 plazas en total).
    - 2 locales comerciales, lo que supone el 100% del total.
    - 10 trasteros, lo que supone el 83,33% del total (12 trasteros en total).
- La renta media de las viviendas es de 573,75 euros/mes.
- La renta del local: La mayor de las siguientes cantidades:
    - Renta Mínima: 18.900 €/mes.
    - Renta Máxima: 4% de la cifra neta de ventas (sin IVA).
- Titular: AP67 SOCIMI, S.A. 100% pleno dominio.

El local de planta baja está arrendado por un Supermercado cuyo contrato de arrendamiento tiene un plazo de 20 años hasta junio de 2033, con 10 años de obligado cumplimiento.

Edificio Residencial Calle Charco 9 y Sor Domitila Arce Barro 4, 28911 Leganés (Comunidad de Madrid)

Edificio de uso residencial en el centro de Leganés, en una calle céntrica del mismo, que da acceso a las plazas principales de la localidad. Se ubica en el barrio “centro” del municipio en un entorno de marcado carácter residencial con buen acceso al transporte público. La zona está comunicada mediante líneas de autobuses urbanos e interurbanos, la línea 12 de Metrosur y estación de cercanías de Leganés Central. El aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas está situado al noreste de la ubicación del inmueble a una distancia de unos 26 km en coche por la M-40.

El Edificio está localizado en la Calle Charco, 9 con Calle Sor Domitila Arce Barro, 4, Leganés, formado por dos bloques de tipología abierta, alineados a vía pública y constituyendo espacios públicos interbloques a modo de calle peatonal o pequeña plaza, dando dos de sus lados a las calles Charco y Vicente Aleixandre respectivamente.





Los dos bloques conforman una calle peatonal, Calle Sor Domitila Arce Barro. La promoción se compone de los portales 2 y 4 de la Calle Sor Domitila Arce Barro y portales 9, 11 y 13 de la Calle Charco. Cada uno de los portales tiene tres plantas sobre rasante de uso residencial, planta baja de uso comercial y tres plantas bajo rasante con uso de garajes.

Los dos bloques se componen de 19 viviendas, 15 de ellas sitas en la C/ Charco, con una superficie construida 158,86 m² y 4 en la C/ Sor Domitila Arce Barro, con una superficie construida 55,91 m². Son viviendas de pequeño tamaño, en torno a 25-45 m^2 .

Cada uno de los portales dispone de un núcleo de comunicación con uno o dos ascensores que comunica todas las plantas.

El inmueble se terminó de construir en el año 2010. Su estado de conservación es bueno.

En general se puede considerar que la calidad de los acabados es media, y el estado de conservación del edificio es bueno.

- Tasa de ocupación:
    - 16 viviendas con anejos se encuentran alquiladas, lo que supone un 84% del total (19 apartamentos en total).
    - Todas las plazas de aparcamiento de motos (6) se encuentran libres. (Los contratos de vivienda y garajes son diferenciados).
- La renta media es de 470,61 €/mes.
- Titular: AP67 SOCIMI, S.A. 100% pleno dominio.

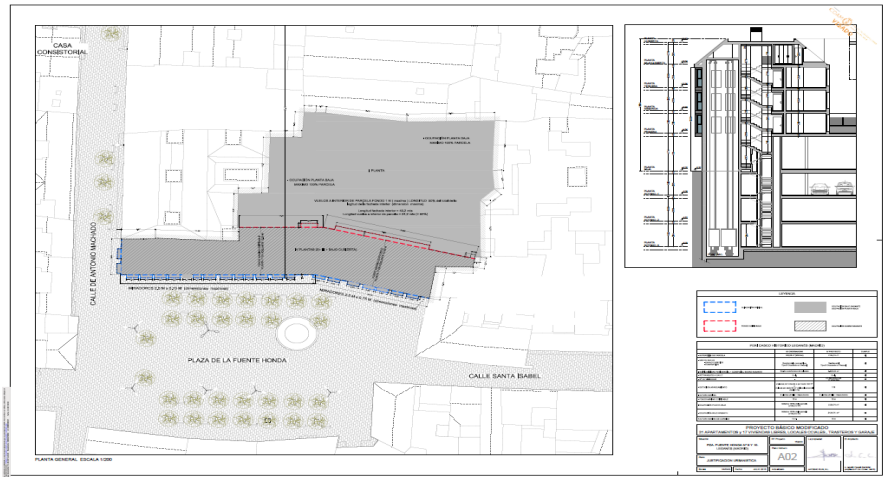
Promoción residencial, en la Plaza de Fuente Honda, 9-10, Leganés (Comunidad de Madrid)

Promoción residencial sobre un solar situado entre la Calle Ordoñez y la Calle Sol, en una de las plazas más céntricas del mismo que da acceso a las calles más comerciales del centro de Leganés, en un entorno de carácter residencial.

Existe en la zona un buen acceso al transporte público, estando comunicada mediante líneas de autobuses urbanos e interurbanos, la línea 12 (Metrosur) de Metro y la estación de cercanías de Leganés Central. El aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas está situado al noreste d la ubicación del inmueble a una distancia de unos 26 km en coche por la M-40.

El solar tiene 2.139 m² de uso residencial de forma irregular, que da fachada principal a la Plaza de la Fuente Honda, haciendo esquina con la calle de Antonio Machado y fachadas interiores a medianeras de bloques residenciales con los que conforma manzana. Sobre el solar se proyecta la construcción de un edificio de uso residencial formado por tres plantas de uso residencial más aprovechamiento bajo cubierta, planta baja de uso comercial y tres plantas de uso aparcamiento.





El edificio objeto de promoción inmobiliaria se compondrá de 48 viviendas, 31 de ellas tipo apartamento de pequeñas dimensiones y 17 viviendas de tipología piso o dúplex, además en planta baja se desarrollarán 6 locales comerciales compuestos en su mayoría por planta baja y bajo rasante, completándose el programa funcional con tres plantas bajo rasante para un total de 178 plazas de aparcamiento y 38 trasteros. El edificio dispone de un núcleo de comunicación con dos ascensores que comunica todas las plantas. El acceso al garaje se realiza mediante rampa de entrada y salida situada a derecha de la fachada principal del edificio. Cada planta dispone de:

- Planta baja destinada a uso comercial, se compone de tres locales de pequeño tamaño, dos locales de tamaño mediano y un local de más de 1.400 m². En esta planta se ubican además los accesos a plantas bajo rasante y portal de acceso a viviendas.

- Plantas bajo rasante (-1, -2 y -3), destinadas a plazas de aparcamiento, trasteros y cuartos de instalaciones de 250 m^2.

- Planta primera, compuesta por 16 iviendas tipo apartamento, de pequeño tamaño, en torno a 40 m², distribuidas en salón-cocina, dormitorio y baño; además existe en esta planta una vivienda tipo piso con dos dormitorios. Algunas de estas viviendas disponen de patio.

- Planta segunda, compuesta por 16 viviendas tipo apartamento, de pequeño tamaño, en torno a 40 m², distribuidas en salón-cocina, dormitorio y baño; además existe en esta planta una vivienda tipo piso con dos dormitorios.

- Planta tercera, compuesta por 1 vivienda tipo apartamento, de pequeño tamaño, en torno a 40 m², distribuida en salón-cocina, dormitorio y baño; además existen en esta planta 15 viviendas tipo dúplex con dos-tres dormitorios que comunican con la planta bajo cubierta.

El conjunto residencial tendrá una superficie construida de 10.520,01 m² de los cuales 5.596,77 m² son sobre rasante y 4.923,24 m² son bajo rasante, distribuidos en las diferentes unidades:

- 178 plazas de garaje, con una superficie construida de 4.688,54 m².

- 38 trasteros, con una superficie construida de 318,80 m².

- 48 viviendas de superficie construida 2.952,15 m².

- 6 locales comerciales de superficie construida 2.500,29 m².

- Licencia de Obras otorgada en Junta de Gobierno Local el 26 de julio de 2016, para la construcción de 31 apartamentos y 17 viviendas, locales comerciales, trasteros y garajes de acuerdo con el Proyecto Básico Visado redactado por el arquitecto Agustín Casado Sacristán.

- Estado de las obras: De acuerdo con la certificación de obra nº 13 correspondiente al mes de marzo de 2018, el avance del presupuesto de adjudicación del contratista (OPROLER) era del 34,16% sobre el 100% de la obra, con el visto bueno de la Dirección Facultativa.

  Esto significa que la obra se encuentra en un alto grado de acabado en cuanto a la estructura de hormigón que tiene el edificio. A mayor abundancia, parte del edificio tiene las 4 plantas y los bajo cubierta terminados, y la otra parte, queda levantar las 4 plantas sobre rasante.

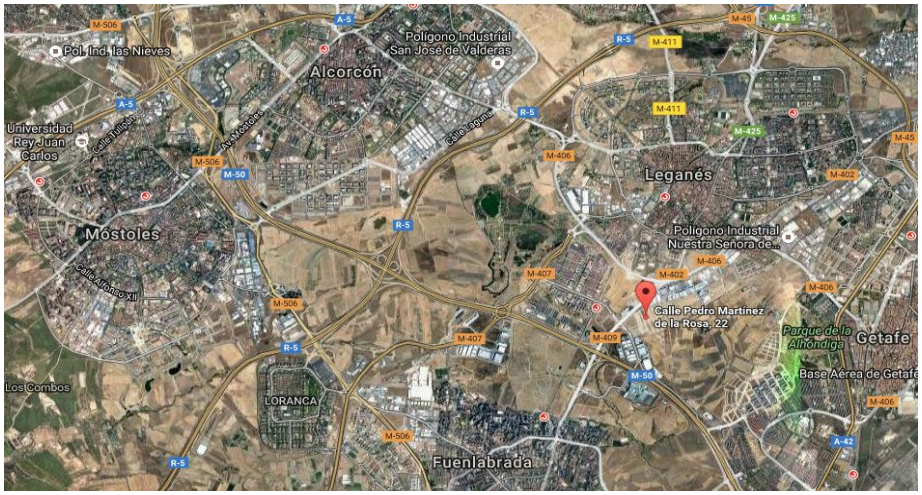
  La fecha estimada de finalización de la obra es noviembre 2018.

- Titular: AP67 SOCIMI, S.A. 100% pleno dominio.

Suelos industriales, localizados en Calle Pedro Martínez de la Rosa 22 y Calle Jordi Tarrés 32, Leganés (Comunidad de Madrid)

Solares de uso industrial sitos en la Calle Pedro Martínez de la Rosa y en la Calle Jordi Tarrés, en un entorno industrial ubicada en el Sur del municipio de Leganés junto a la ciudad del Automóvil.

El inmueble se ubica próximo al acceso desde la carretera M-409 Fuenlabrada-Leganés, así como a la M-50. Existe en la zona un buen acceso al transporte público, estando comunicada mediante líneas de autobuses urbanos e interurbanos en el polígono Ciudad del Automóvil, la línea 12 (Metrosur) de Metro y la estación de cercanías de Leganés Central están algo lejos del polígono. El aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas está situado al noreste de la ubicación del inmueble a una distancia de unos 28 Km en coche por la M-45.





Los solares tienen forma rectangular, sus linderos dan a parcelas sin edificar. La zona se encuentra urbanizada, aunque el grado de edificación es nulo en la actualidad, encontrándose prácticamente libres el 100% de los solares.

Las parcelas se encuentran libres de edificación y cuentan con las infraestructuras e instalaciones necesarias. Los inmuebles se encuentran libres de edificación, así como las infraestructuras del polígono.

El solar en la calle Pedro Martínez de la Rosa tiene una superficie registral de 259,10 m² y 259 m² catastrales. El solar en la calle Jordi Tarrés tiene una superficie registral de 309,89 m² y 310 m² catastrales.

SOLAR Parcela N1.4-11 del PP2 "Ampliación el Portillo" (calle Jordi Tarrés, 32): Finca registral 55.403 del Registro de la Propiedad Nº 2 de Leganés, emitida con fecha 6 de junio de 2012.

- Titulares:
    - AP67 SOCIMI, S.A. 50% pleno dominio.
    - PAS GESTIÓN Y URBANISMO, S.L. 50% pleno dominio
- Tasa de ocupación: la parcela se encuentra libre de edificación y cuenta con las infraestructuras e instalaciones necesarias.

SOLAR Parcela N2.7-5 del PP2 "Ampliación el Portillo" (calle Pedro Martínez de la Rosa, 22): Finca registral 55.674 del Registro de la Propiedad Nº 2 de Leganés, emitida con fecha 6 de junio de 2012.

- Titulares:
    - AP67 SOCIMI, S.A. 46,25% pleno dominio.
    - PAS GESTIÓN Y URBANISMO, S.L. 46,25% pleno dominio
    - PACKLAND INVERSIONES 2000, S.L. 7,50% pleno dominio
- Tasa de ocupación: la parcela se encuentra libre de edificación y cuenta con las infraestructuras e instalaciones necesarias.

Suelo industrial, localizado en la calle Rey Pastor, 3, Leganés (Comunidad de Madrid)

Solar de uso industrial dentro del Polígono Industrial Nuestra Señora de Butarque, situado en la Calle Rey Pastor, en un entorno industrial.

El inmueble disfruta de buenas comunicaciones por carretera, al situarse el municipio entre la M-40, M-45 y M-50, así como próxima a la Radial R-5. La salida desde el inmueble hasta las carreteras M-45 y M-50 es rápida, al ubicarse en una las calles principales de acceso y salida del polígono. En cuanto a transporte público, la zona está comunicada mediante líneas de autobuses urbanos e interurbanos. Las líneas de Metrosur y cercanías Renfe quedan algo distantes del polígono.





Nave industrial aislada, actualmente en estado de abandono, quedando en pie la estructura de pilares y forjados de hormigón, en polígono industrial Nuestra Señora de Butarque.

La parcela tiene forma de L conformando la esquina entre las Calles Rey Pastor y Gregorio Marañón, siendo ligeramente mayor su fachada hacia la Calle Gregorio Marañón. El solar tiene una superficie registral de 3.432,60 m².

Sobre la parcela, que cuenta con las infraestructuras e instalaciones necesarias, se levanta una nave industrial aislada, actualmente en estado de abandono, quedando en pie la estructura de pilares y forjados de hormigón. Su situación actual no posibilita su uso puesto que únicamente queda en pie la estructura del edificio, por lo que requeriría de una fuerte inversión para restituir unas condiciones normales de utilización. Dicha edificación existente se compone de cuatro plantas, sótano, baja, primera y segunda, de plantas rectangulares ocupando 1.316,25 m² de la parcela.



La edificación existente tiene una superficie construida de 4.544,26 m² según la descripción registral.

El inmueble no cuenta con unas condiciones mínimas de utilización, no tiene uso actual, no dispone de fachada, divisiones interiores, acabados ni instalaciones.

El inmueble cuenta con licencia para la instalación de una estación de servicio y usos complementarios. Las obras comenzaron en el mes de febrero de 2018, y está prevista su finalización para el mes de octubre de 2018.

Finca registral: 41.149 (Calle Rey Pastor, 3)

- Titular: Listen 2011 SL, 100% pleno dominio. (*)
- Cargas: Servidumbre, de tal forma que, recíprocamente, las edificaciones pueden adosarse a los linderos de las fincas colindantes.

Finca registral: 45.770 (Calle Rey Pastor, 3, planta sótano), que procede por división horizontal de la Finca 45.768 que linda con la finca 41.149 anterior. Superficie de 117 m2. Cuota 4,52%.

- Titular: Listen 2011 SL, 100% pleno dominio. (*)
- Cargas: Sobre la finca 45.768 se constituye un derecho de subedificación sobre la edificación existente, un derecho de vuelo sobre la edificación existente y un derecho de vuelo sobre la totalidad de la parcela, a favor de la sociedad VALICK CORP SL. Dichos derechos podrán ejercitarse en un plazo de 30 años desde el día del otorgamiento de la escritura, que fue el 1 de diciembre de 2006.

(*) AP67 SOCIMI, S.A tiene el 80% de las acciones de Listen 2011, S.L.

Promoción residencial localizada en la Calle Juan Muñoz, 35, con Calle Ordoñez, 26, Leganés (Comunidad de Madrid)

Solar situado en el centro del municipio en la zona de calles peatonales más céntrica y comercial que da acceso a las plazas principales de Leganés, en un entorno residencial.

Existe en la zona un buen acceso al transporte público, estando comunicada mediante líneas de autobuses urbanos e interurbanos, la línea 12 de Metrosur y la estación de cercanías de Leganés Central. El aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas situado al noreste de la ubicación del inmueble a una distancia de unos 26 Km en coche por la M-40.



El inmueble es un solar de uso residencial de forma irregular, sensiblemente rectangular, con 851 m² según la información catastral, de forma longitudinal, con su eje mayor orientado suroeste-noreste, cuyos lados mayores son medianeras con edificaciones existentes y sus dos lados menores dan fachada a la Calle Juan Muñoz y a la Calle Ordoñez respectivamente.



Sobre el solar se ha construido un edificio de uso residencial formado por dos portales con accesos independientes, uno por cada una de las calles mencionadas anteriormente. Cada portal cuenta con tres plantas de uso residencial más aprovechamiento bajo cubierta, plantas baja y sótano -1 de uso comercial y planta sótano -2 de uso aparcamiento.

El edificio se compone de 30 viviendas, 22 de ellas tipo apartamento de pequeñas dimensiones y 8 viviendas de tipología piso o dúplex. Además, en planta baja se han desarrollado 2 locales comerciales compuestos por planta baja y bajo rasante, completándose el programa funcional con una segunda planta bajo rasante para un total de 28 plazas de aparcamiento y cuartos de instalaciones. El acceso al garaje se realiza mediante elevador mecánico con entrada desde la Calle Ordoñez. Cada uno de los portales dispone de un núcleo de comunicación con un ascensor que comunica todas las plantas.

Cada planta dispone de:

- Planta baja destinada a uso comercial en esta planta se ubican además los accesos a plantas bajo rasante y portales de acceso a viviendas.

- Planta bajo rasante -1, destinada a uso de trasteros, distribuida en 76 trasteros individuales, núcleos de comunicación y cuartos de instalaciones.

- Planta bajo rasante -2, destinada a plazas de garaje, núcleos de comunicación y cuartos de instalaciones.

- Planta primera, compuesta por 10 viviendas tipo apartamento, cinco en cada portal, de pequeño tamaño, en torno a 45 m², distribuidas en salón, cocina, dormitorio y baño. Algunas de estas viviendas disponen de patio.

- Planta segunda, compuesta por 10 viviendas tipo apartamento, cinco en cada portal, de pequeño tamaño, en torno a 45 m², distribuidas en salón, cocina, dormitorio y baño.

- Planta tercera, compuesta por 2 viviendas tipo apartamento una en cada portal, de pequeño tamaño, en torno a 45 m², distribuida en salón, cocina, dormitorio y baño; además existen en esta planta 8 viviendas tipo dúplex, cuatro en cada portal, con dos dormitorios que comunican con la planta bajo cubierta.



El conjunto residencial tiene una superficie construida de 4.312,19 m² de los cuales 2.597,22 m² son sobre rasante y 1.714,97 m² son bajo rasante, distribuidos en las diferentes unidades dentro de la promoción;

- 30 viviendas de superficie construida 1.739,80 m², incl. zonas comunes.
- 28 plazas de garaje, con una superficie construida de 857,62 m².
- 76 trasteros, con una superficie construida de 857,35 m², incl. zonas comunes y cuartos de instalaciones.
- 2 locales comerciales de superficie construida 857,42 m², incl. zonas comunes.

El inmueble se encuentra construido, con un avance del 100% de su desarrollo a 26 de julio de 2017.

- Titular: AP67 SOCIMI S.A., 100% pleno dominio.
- Licencia: se ha notificado el 4 de diciembre de 2017 la Licencia de Primera Ocupación.
- Tasa de ocupación: Durante los meses de diciembre de 2017 y enero de 2018 se ha procediendo a su ocupación por inquilinos.
    - 28 viviendas con anejos se encuentran alquiladas o reservadas, lo que supone un 94% del total (30 unidades en total según rent roll).
    - 21 plazas de garaje lo que supone un 76% del total (28 plazas en total según rent roll).
    - 1 local comercial, lo que supone el 50% del total. La renta es de 6.000 €/mes.
    - 7 trasteros lo que supone el 7% del total (76 trasteros en total según rent roll).
- La renta media de las viviendas, excluidos anejos alquilados simultáneamente, es de 685,71 €/mes.

Local comercial y Garaje localizados en la Calle Villaverde 2, con Calle Getafe 3, 28912 Leganés (Comunidad de Madrid)

El local comercial y el garaje se encuentran situados en la planta baja y planta sótano, respectivamente, de un edificio de uso residencial en el centro del municipio de Leganés, en calle Villaverde, el entorno es residencial. Se ubica en el barrio "Centro" del municipio, próximo a la Plaza Mayor.

Existe en la zona un buen acceso al transporte público, estando comunicada mediante líneas de autobuses urbanos e interurbanos, la línea 12 de Metrosur y la estación de cercanías de Leganés Central. El aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas situado al noreste de la ubicación del inmueble a una distancia de unos 26 Km en coche por la M-40.





Se trata de un local en planta baja, y de un garaje de forma irregular, situado en planta sótano, de un edificio de uso residencial en manzana cerrada, alineado a vía pública. La parcela sobre la que se ubica el edificio es de forma irregular, dando su fachada principal a la Calle Villaverde y asomándose una pequeña parte de su fachada lateral a la Calle Getafe, por donde se tiene acceso a la planta sótano, mediante rampa de entrada y salida.

El local tiene su acceso principal por la calle Villaverde, con fachada de unos 3,5 m, aunque actualmente se encuentra comunicado con la planta semisótano del edificio, cuyo uso es de aparcamiento público, por lo que además se puede acceder al local a través de dicha planta semisótano desde la calle Getafe. Se encuentra acondicionado como estudio de arquitectura, con una gran sala principal a modo de oficina, dos despachos, dos baños y una sala de descanso. Cuenta con una superficie registral de 284,62 m². Su uso registral es local comercial.

El garaje cuenta con un acceso rodado en rampa, por la calle Getafe, con fachada de unos 4 m y comunica interiormente con la planta baja del edificio, cuyo uso es de local comercial, por lo que además se puede acceder al mismo a través de dicho local desde la calle Villaverde. El garaje consta de rampa de acceso con zona de espera, viario de circulación, 18 plazas de garaje, zona de lavado y aseos, en su parte posterior, se encuentra habilitado como despachos que están conectados con el local comercial situado en la planta baja del edificio.

Cuenta con una superficie registral de 735 m². Su uso registral es otros, utilizándose actualmente como garaje.

El inmueble se encuentra finalizado. Su estado de conservación es muy bueno y actualmente se encuentra en uso.

- Titular: AP67 SOCIMI, S.A. 100% pleno dominio.
- Tasa de ocupación: El local comercial se encuentra actualmente ocupado por una filial de la empresa propietaria. Plazas de garaje en explotación.
- Renta: 6.000 €

Suelo Residencial Los Llanos, localizado en el Sector PP4, Leganés (Comunidad de Madrid)

El suelo se encuentra parcialmente incluido en el ámbito del PP4, dentro del triángulo delimitado por la carretera M-406, la Avda. de Fuenlabrada, y la actual zona urbana consolidada, situada en la parte Sur del municipio, al este del Hospital Severo Ochoa de Leganés.

Actualmente el polígono no dispone de ninguno de los servicios ni de las infraestructuras básicas, ya que está en fase de aprobación del Plan Parcial, estando redactado el Proyecto de Delimitación y aprobado parcialmente con fecha 13 de mayo de 2014.

El carácter del entorno es residencial con tipología de bloque abierto.

La zona esta comunicada mediante líneas de autobuses urbanos e interurbanos, así como red de Metrosur. Las líneas de cercanías Renfe quedan algo distante. El aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas situado al noreste de la ubicación del inmueble a una distancia de unos 26 Km en coche por la M-40.



El terreno valorado se encuentra ubicado en el triángulo delimitado por la carretera M-406 con frente a la misma, la Avda. de Fuenlabrada y la actual zona urbana consolidada, situada en la parte sur del municipio, al este del Hospital Severo Ochoa de Leganés.

Se encuentra parcialmente incluido en el ámbito del PP4. El ámbito se encuentra aún pendiente de gestión urbanística y de ejecución de la urbanización, por lo que los plazos para el desarrollo del mismo y finalización de obras son altos, alrededor de 6-8 años. Los terrenos se encuentran actualmente sin ningún tipo de infraestructuras ni ordenación.

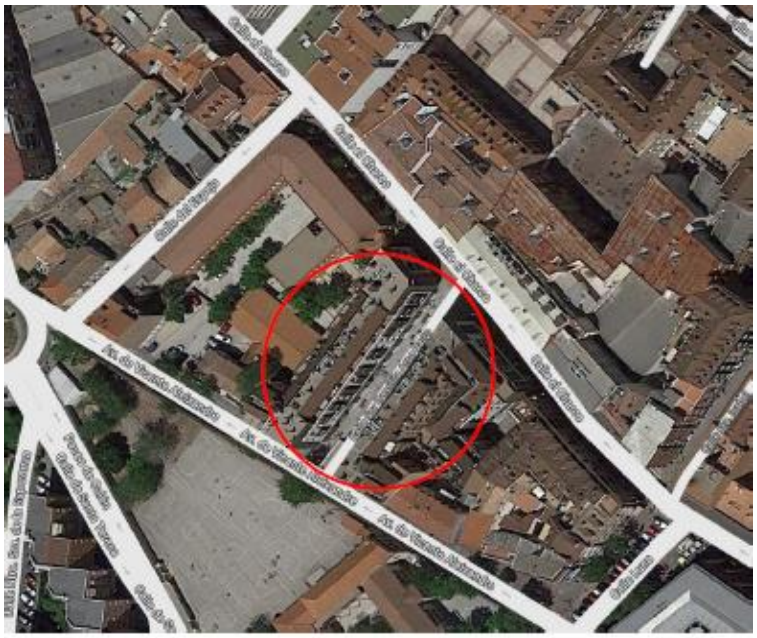
- Titulares:
    - AP67 SOCIMI, S.A. 50% pleno dominio, por lo que le correspondería una superficie total de 1.262 m².
    - PAS GESTIÓN Y URBANISMO, S.L. 50% pleno dominio.
- Cargas: Anotación preventiva de embargo a favor de la Hacienda Pública de la mitad indivisa propiedad de PAS GESTIÓN Y URBANISMO, S.L.
- Tasa de ocupación: 0%, los terrenos se encuentran actualmente sin ningún tipo de infraestructuras ni ordenación.

6 Locales comerciales (Calle Charco, 1-3 y Calle Villaverde, 2) y 28 plazas de garaje (Calle Charco, 13)

La zona esta comunicada mediante líneas de autobuses urbanos e interurbanos, así como red de Metrosur. Las líneas de cercanías Renfe quedan algo distante. El aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas situado al noreste de la ubicación del inmueble a una distancia de unos 26 Km en coche por la M-40.

Los locales comerciales y las plazas de garaje se ubican en una manzana urbana del centro histórico de Leganés al lado sureste de la manzana que configuran las calles de Charco, Luna, la avenida de Vicente Aleixandre, y cerrando la misma, la calle de Domitila Arce Barro.





Locales comerciales calle Charco, 1-3

Se trata de cinco locales comerciales cuyas superficies oscilan entre 100 y 250 m^2 aproximadamente y de forma sensiblemente rectangular, situado en la planta baja de un edificio de uso residencial de tipología abierta construido en el año 2010, alineado a vía pública, generando una plaza interior de acceso y una vía peatonal de separación de los dos edificios que componen la promoción, la parcela sobre la que se ubica el edificio es de forma irregular, dando fachada principal a la Calle Charco.

Los locales dan todos ellos fachada a la calle peatonal de tránsito moderado, contando los dos locales de esquina (nº1 y 3) con una segunda fachada a las calles Vicente Aleixandre y calle Charco respectivamente siendo la calle Charco la que cuenta con mayor atractivo comercial así como mayor tránsito peatonal y rodado.

Los inmuebles cuentan con las siguientes superficies registrales:

- Local 1.- 197,91 m² construidos con parte proporcional de zonas comunes;
- Local 2.- 102,18 m² construidos con parte proporcional de zonas comunes;
- Local 3.- 124,86 m² construidos con parte proporcional de zonas comunes;
- Local 4.- 188,82 m² construidos con parte proporcional de zonas comunes;
- Local 5.- 253,80 m² construidos con parte proporcional de zonas comunes.

Los cinco locales se encuentran actualmente unidos físicamente constituyendo un único local (867,57m^2) en uso como gimnasio, que cuenta con acceso principal por el chaflán de la calle Charco con calle Sor Domitila (calle peatonal) y contando además con varias salidas de emergencia a la citada calle peatonal.

El inmueble se encuentra finalizado. Su estado de conservación es bueno y actualmente se encuentra en uso como gimnasio.

Los locales del inmueble de calle Charco se encuentran arrendados a un Gimnasio, con una renta que asciende a 10.000 €/mes, incluyendo 9 plazas de garaje, siendo las rentas de las plazas de aparcamiento de 450 €/mes, y la renta de los locales 9.550 €/mes (11,01€/m^2/mes).

- Titulares: AP67 SOCIMI S.A (100% pleno dominio)
- Tasa de ocupación: 100%
- Renta media: 11,01 €/m^2/mes

El contrato de arrendamiento entró en vigor el 1 de abril de 2011, con una duración de 20 años.

Plazas de garaje calle Charco, 13

Se trata de 28 plazas de garaje, situadas en la planta sótano -2 de un edificio de uso residencial de tipología abierta construido en el año 2010, alineado a vía pública, generando una plaza interior de acceso y una vía peatonal de separación de los dos edificios que componen la promoción, la parcela sobre la que se ubica el edificio es de forma irregular, dando fachada principal a la Calle Charco.

El garaje consta de total de tres plantas bajo rasante ocupando la totalidad de la parcela, con rampa de acceso, y varios núcleos de comunicación con escaleras y ascensor que comunican todas las plantas del edificio.

El inmueble se encuentra finalizado. Su estado de conservación es bueno y actualmente no hay ninguna plaza alquilada.

- Titulares: AP67 SOCIMI S.A (100% pleno dominio).
- Tasa de ocupación: 0%

Local comercial en calle Villaverde, 2

Se trata de un local comercial de forma sensiblemente rectangular, situado en la planta baja de un edificio de uso residencial en manzana cerrada, alineado a vía pública, la parcela sobre la que se ubica el edificio es de forma irregular, dando su fachada principal a la Calle Villaverde y asomándose una pequeña parte de su fachada lateral a la Calle Getafe.

El inmueble se encuentra finalizado. Su estado de conservación es bueno y actualmente se encuentra sin uso.

- Titulares: AP67 SOCIMI S.A (100% pleno dominio).
- Tasa de ocupación: 0%

Seguros

La Sociedad tiene formalizadas pólizas de seguro, suscritas el 2/11/2017 y con renovación anual, para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los activos inmobiliarios, con Reale Seguros Generales S.A. por un montante total de 7.622.165,00 €. Todas las pólizas están a nombre de AP67 SOCIMI desde la fecha indicada.

Amortización

La amortización se realiza en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Se ha amortizado de forma independiente cada parte de un elemento del inmovilizado material y de forma lineal.

Las vidas útiles estimadas son las siguientes:

Amortización	Años
Edificios y construcciones	50
Instalaciones técnicas y maquinaria	10
Mobiliario y enseres	10
Equipos para procesos de información	4

Gestión

A fecha de presentación de este Documento Informativo, y tal como se ha comentado en el punto 2.6, la Sociedad desarrolla internamente la gestión y administración tanto de la propia sociedad, como de los inmuebles y los proyectos inmobiliarios que acomete. La gestión patrimonial la llevan a cabo los administradores de la Sociedad, que son a su vez sus accionistas principales. Disponen de un equipo de tres personas de apoyo. Todos ellos tienen más de 25 años de experiencia en gestión inmobiliaria.

2.6.2 Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

Se estima que los cambios de arrendatario pueden suponer aproximadamente 300 €. Estos costes corresponden a una eventual actualización y reparación de pequeñas averías o desperfectos que el anterior inquilino pudiera haber ocasionado por el mero uso o paso del tiempo.

2.6.3 Información Fiscal

Con fecha 15 de junio de 2016, la Sociedad comunicó a la Agencia Tributaria la opción por el régimen fiscal especial del Impuesto sobre SOCIMI, establecido en la Ley 11/2009, decisión tomada por acuerdo de la Junta General de Accionistas de fecha 15 de junio de 2016.

A la vista de lo anterior, el presente apartado de este Documento Informativo contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMI, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad.

La descripción contenida en el presente apartado se basa en la normativa fiscal en vigor a la fecha de aprobación del presente Documento Informativo, así como los criterios administrativos en vigor en este momento, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

El presente apartado no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes, en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales (por ejemplo las entidades financieras, las entidades exentas del Impuesto sobre Sociedades, las Instituciones de Inversión Colectiva, Fondos de Pensiones, Cooperativas, entidades en régimen de atribución de rentas, etc.), pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán presentar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares. Del mismo modo, los inversores y potenciales inversores, habrán de estar atentos a los cambios que se puedan experimentar en la legislación vigente en cada momento, o en los criterios interpretativos de la misma.

La información contenida en esta sección se limita a cuestiones de índole fiscal, por lo que los inversores o potenciales inversores no deben utilizar la misma en relación con otras áreas, incluyendo, entre otras, la legalidad de las operaciones relacionadas con la adquisición de las acciones de la Sociedad.

Las principales características del régimen fiscal son las siguientes:

Fiscalidad de las SOCIMI

(i) Régimen Fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades ("**IS**")

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, las SOCIMI que cumplan los requisitos previstos en dicha ley podrán optar por la aplicación en el IS del régimen fiscal especial en ella regulado. No se detallan en el presente Documento Informativo los requisitos necesarios para la aplicación del régimen. En el apartado 1.23.4 de este Documento Informativo se señalan las causas principales por las que la Sociedad perdería el régimen fiscal especial, así como las consecuencias legales más resaltables de una eventual pérdida del mismo.

A continuación, se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el IS (en todo lo demás, las SOCIMI se rigen por el régimen general del IS):

a) Las SOCIMI tributan a un tipo de gravamen del 0%.

b) De generarse bases imponibles negativas, a las SOCIMI no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades ("**LIS**"). No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general, del 25% a partir del periodo impositivo 2016, en los términos que se exponen a continuación, sí que puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.

c) A las SOCIMI no les resulta de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.

d) El incumplimiento del requisito de permanencia, recogido en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI, en el supuesto de los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad, supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen general y el tipo de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.

e) El incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de acciones o participaciones supone la tributación de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.

f) En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años, procederá la regulación referida en los puntos d) y e) anteriores, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen fiscal especial.

g) Sin perjuicio de lo anterior, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% (en adelante **"Socios Cualificados"**), cuando dichos dividendos, en sede de dichos accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (siempre que el accionista que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMI). Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la

junta general de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes a efectos fiscales en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMI y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y requisito de inversión, respecto de aquellos accionistas que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen del 10% (se recoge en el punto 1.23.4 la interpretación de la Dirección General Tributaria sobre dicho tipo impositivo).

h) El régimen fiscal especial es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

   A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMI, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.

i) Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI y que estuviesen tributando por otro régimen distinto (régimen de entrada) y también para las SOCIMI que pasen a tributar por otro régimen del IS distinto (régimen de salida), que no detallamos en el presente Documento Informativo.

j) Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMI en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ("**ITP-AJD**")

   Las operaciones de constitución y aumento del capital de las SOCIMI, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, están exentas en la modalidad de operaciones societarias del ITP-AJD (esto no supone ninguna diferencia respecto al régimen general vigente).

   Por otro lado, existe una bonificación del 95% de la cuota del ITP-AJD por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre

que, en ambos casos, cumplan el requisito de mantenimiento (artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI).

Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMI

(i) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMI

a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ("**IRPF**")

Los dividendos, las primas de asistencia a juntas generales y las participaciones en los beneficios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario (artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF ("**LIRPF**"), en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre).

Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sean exigibles, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables a partir del periodo impositivo 2016 son el 19% (para los primeros 6.000 euros), 21% (para las rentas comprendidas entre 6.000,01 euros y 50.000 euros) y 23% (para las rentas que excedan los 50.000 euros).

Finalmente, cabe señalar que los rendimientos anteriores están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, aplicando el tipo vigente en cada momento (19% a partir del periodo impositivo 2016), que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes ("**IRNR**") con establecimiento permanente ("**EP**")

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMI, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (25% a partir del periodo impositivo 2016).

Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% a partir del periodo impositivo 2016), que será deducible de la cuota líquida según las normas generales, excepto que se trate de entidades que reúnan los requisitos para la aplicación de la Ley de SOCIMI.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (19% a partir del periodo impositivo 2016).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento (19% a partir del periodo impositivo 2016), salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de las SOCIMI en cuanto a política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos accionistas que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, un tipo de gravamen del 10%.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación , siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española (en particular, la exención prevista en el artículo 14.1.h) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo ("**LIRNR**"), en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre, para residentes en la Unión Europea) o en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición ("**CDI**") suscrito por España con el país de residencia del inversor, siempre y cuando se acredite la residencia fiscal mediante el correspondiente certificado de residencia.

Se requiere un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o, en aquellos supuestos en los que se aplique un límite de imposición fijado en un CDI desarrollado mediante una Orden en la que se establezca la utilización de un formulario especifico, este formulario. El

certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

Si la retención practicada excediera del tipo aplicable al inversor no residente fiscal en España correspondiente, dicho inversor podrá solicitar a la Hacienda Pública española la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

Practicada la retención a cuenta del IRNR o reconocida la procedencia de la exención, los accionistas no residentes fiscales en España no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRNR.

Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar cualquier devolución a la Hacienda Pública española.

(ii) Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de las acciones de las SOCIMI

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF)

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

El beneficio o pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMI se integrará en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (con carácter general, un 25% a partir del periodo impositivo 2016).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMI que se correspondan con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS).

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes fiscales en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% a partir del periodo impositivo 2016).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes fiscales en un estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información (de conformidad con el artículo 14.1.i) de la LIRNR).

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sujetas a retención a cuenta del IRNR:

El inversor no residente fiscal en España estará obligado a presentar declaración, determinando e ingresando, en su caso, la deuda tributaria correspondiente. Podrán también efectuar la declaración e ingreso su representante fiscal en España o el depositario o gestor de las acciones, con sujeción al procedimiento y modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por España con el país de residencia del inversor. En este caso, el inversor no residente fiscal en España habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o del formulario previsto en la Orden que desarrolle el CDI que resulte aplicable. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

(iii) Imposición sobre el patrimonio ("**IP**")

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre por la que se suprime el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se ha restablecido la exigencia del impuesto, a través de la inaplicación temporal de la citada bonificación, resultando por tanto exigible el Impuesto para los periodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas especificas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

A este respecto, el Real Decreto-Ley 3/2016, de 3 de diciembre, vuelve a prorrogar para 2017 y con duración indefinida, la inaplicación de la mencionada bonificación. En consecuencia, para el periodo impositivo 2017, el IP resultará exigible, debiéndose tributar, en su caso, por el mismo con sujeción a la normativa específica de cada Comunidad Autónoma. No es posible descartar que dicho mecanismo (inaplicación temporal de la bonificación) se mantenga en 2018.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales, así como prestar especial atención a las novedades aplicables a esta imposición y, en su caso, las especialidades legislativas específicas de cada Comunidad Autónoma.

(iv) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones ("**ISD**")

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) a favor de personas físicas residentes fiscales o no en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España. Las autoridades fiscales españolas entienden que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de las acciones.

No obstante, las personas jurídicas, contribuyentes del IS o del IRNR (con EP o sin EP) no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con arreglo a las normas del IS o del IRNR anteriormente descritas, respectivamente, y sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo

ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

En el caso de la adquisición de las acciones por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, siempre que el causante hubiera sido residente en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, distinto de España, los contribuyentes tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma, con carácter general, en donde se encuentre el mayor valor de los bienes y derechos del caudal relicto situados en España.

De igual forma, en la adquisición de las acciones por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e "*intervivos*", los inversores no residentes fiscales en España pero residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma donde hayan estado situados los referidos bienes muebles un mayor número de días del período de los cinco años inmediatos anteriores, contados de fecha a fecha, que finalice el día anterior al de devengo del impuesto.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales.

(v) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMI

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMI estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el R.D. 4/2015 de 23 de octubre).

2.6.4 Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias

Política de inversión

La política de inversión de la Sociedad se basa en la búsqueda y el análisis de las oportunidades de inversión que puedan mejorar y expandir el número de activos de la Sociedad, principalmente en promoción de viviendas, oficinas, garajes y locales comerciales, invirtiendo en suelos urbanos para construir edificios de diversa tipología o en la incorporación de edificios ya construidos, para su arrendamiento a largo plazo.

La Sociedad considera que existe la oportunidad de crear una cartera de activos inmobiliarios basada en su experiencia y conocimiento del mercado, así como de las condiciones actuales del mismo.

Tal como se describe en el punto 2.6.1 anterior, a la fecha de presentación de este Documento Informativo, la tipología de activos que AP67 dispone en cartera es de (i) activos para la promoción con destino el arrendamiento, (ii) activos ya construidos y en alquiler, (iii) locales

comerciales y garajes, y (iv) solares industriales.

A la fecha de elaboración de este documento, todos los inmuebles se encuentran localizados en la población de Leganés.

A continuación, se detallan los criterios que rigen dicha política de inversión de la Sociedad:

Criterios de inversión

- *Tipos de inmuebles*: La cartera de inmuebles se compondrá, preferentemente, de:
    - Suelos urbanos para la promoción de inmuebles destinados a edificios de oficinas o de viviendas para alquilar en zonas bien comunicadas y con servicios. Pueden incluir plazas de garaje y trasteros asociados a las viviendas, y locales comerciales ubicados en los bajos de las edificaciones.
    - Edificios ya construidos de oficinas o viviendas que pueden incluir plazas de garaje y trasteros asociados a las viviendas, y locales comerciales ubicados en los bajos de las edificaciones, (i) ya arrendados, (ii) aptos para su arrendamiento con carácter inmediato o (iii) aptos para su arrendamiento tras un previo proceso de promoción o rehabilitación.
    - Locales comerciales y garajes, destinados al alquiler.
    - Otros tipos de suelos y/o inmuebles.
- *Localización*
    - Si bien hasta la fecha todas las actuaciones de inversión se han realizado en Leganés, una vez la Sociedad se encuentre cotizando, y con la entrada de nuevos fondos y accionista, el objetivo geográfico de localización de sus inmuebles se abre a nuevas áreas de actuación principalmente dentro de la Comunidad Autónoma de Madrid. No obstante, y en función de que los nuevos accionistas se vayan incorporando a la Sociedad, no descarta analizar inversiones en el resto de España si éstos aportan activos o conocimientos sobre otras.

Criterio de rentabilidad

El objetivo de rentabilidad de las inversiones de la Sociedad se concreta en un mínimo del 8-10%, estimado como: (Ingresos generados por el activo / Precio de adquisición del activo).

Criterio de Apalancamiento

Como parte de la Política de Inversión, se establece como objetivo incrementar la rentabilidad de los accionistas mediante el endeudamiento a largo plazo, de conformidad con los siguientes principios, salvo autorización expresa del Consejo de Administración de la Sociedad en otro sentido:

- El límite máximo de endeudamiento total de la Sociedad será del 40%.

- En relación con cada uno de los activos de la Sociedad, individualmente considerados, el ratio de endeudamiento podrá ser circunstancialmente superior al 40%.

- Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad, podrá modificar la política de endeudamiento, en atención a las circunstancias económicas generales y propias de la Sociedad, al coste de la deuda y del capital, al valor de mercado de los activos de la Sociedad, a las oportunidades de crecimiento o de adquisición, o a cualquier otro factor que considere relevante.

- La utilización de deuda para la adquisición de activos deberá valorarse caso por caso, tomando en consideración la capacidad que tenga la Sociedad para soportar más endeudamiento.

Criterio de cobertura de riesgo de tipo de interés

La Sociedad valorará, en su caso, la necesidad de utilizar estructuras o instrumentos de cobertura para cubrir el riesgo de tipo de interés

Política de reposición de activos

La Sociedad tiene vocación patrimonialista, por lo que no se plantean objetivos preestablecidos de desinversión, salvo que se den circunstancias que lo aconsejen.

Otras actividades distintas de las inmobiliarias

La Sociedad no desarrolla actividades distintas de las inmobiliarias ya descritas.

2.6.5 Informe de valoración realizado por un Experto Independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad

En cumplimiento con lo previsto en la Circular MAB 9/2017, de 21 de diciembre de 2017, en la que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, cuyos valores se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil, se debe presentar una valoración independiente del negocio.

El Emisor ha encargado a Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. ("**Gesvalt**") una valoración independiente de sus acciones. Cumpliendo con dicho encargo, Gesvalt ha emitido un informe de valoración del negocio de AP67 SOCIMI, con fecha de valoración a 31 de diciembre de 2017, una copia del cual se adjunta como **Anexo II** a este Documento Informativo.

Toda la información expuesta a continuación es una copia literal, pero parcial, del informe final de Gesvalt. En caso de duda o error deberá prevalecer la información que figura en el **Anexo II**, en donde se encuentra dicho informe.

El informe de Gesvalt incorpora una valoración realizada de acuerdo con criterios internacionalmente reconocidos, entendiendo como fin último la determinación del valor razonable de la Sociedad.

Valoración de la Sociedad

Para la valoración de la Sociedad, Gesvalt se ha basado en la siguiente documentación:

- Facturación de la sociedad AP67 SOCIMI, de los ejercicios 2015, 2016 y 2017.
- Gastos de la sociedad AP67 SOCIMI, del ejercicio 2017.
- Balance de situación, balance de sumas y saldos y pérdidas y ganancias con fecha 31 de diciembre de 2017 de la sociedad AP67 SOCIMI, revisados por un Auditor de Cuentas.
- Balance de situación, balance de sumas y saldos y pérdidas y ganancias con fecha 31 de diciembre de 2017 de la sociedad Listen 2011, S.L, los cuales no están revisados por un Auditor de Cuentas.
- Informes de valoración realizados por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.
- Bases de datos e informes recientes de valoración de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.
- Informaciones públicas de entidades oficiales: Instituto Nacional de Estadística, Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda, etc.

Metodología de valoración utilizada

La metodología de valoración utilizada ha sido la del neto patrimonial ajustado por el valor de mercado de los activos.

Para ello se determina el valor de la empresa como el valor del conjunto de activos pertenecientes a la misma menos las deudas ajenas contraídas para su consecución, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos y otros ajustes sobre el valor razonable. Se calcula la diferencia entre el Activo Total Real (ATr) de la empresa y el pasivo exigible o recursos ajenos (RA) existentes en el momento de la valoración, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, menos otros ajustes sobre el valor de mercado de activos y pasivos.

$$VNC = AT_r - RA$$

Tal valor coincide con el patrimonio neto ajustado (PN') y, por tanto, puede ser calculado directamente por suma de los distintos componentes que constituyen los fondos propios según balance, ajustados por ingresos diferidos, acciones propias de activo, dividendos aprobados y desembolsos pendientes sobre acciones, así como detrayendo todo tipo de activos ficticios y la asunción de determinados costes como los de estructura de mantenimiento, siempre que éstos no se encuentren vinculados en las valoraciones intrínsecas de cada uno de los inmuebles.

El proceso de valoración se realiza siguiendo una serie de fases:

- Identificación de los activos relevantes

  Dentro del activo de la sociedad destacan los siguientes elementos:

  (i) Inversiones inmobiliarias

  Se trata de un apartado donde se encuentran activos susceptibles de valoración independiente, los cuales serán analizados en un apartado más específico (enlazado con los informes de valoración de cada elemento).

  (ii) Inversiones financieras a largo plazo

  Se trata de inversiones que posee AP67 SOCIMI en la sociedad Listen 2011, S.L., las cuales serán analizadas en un apartado más específico.

  (iii) Resto de partidas del balance

  Aparte de las partidas comentadas anteriormente, existen saldos en otras partidas, las cuales tanto por su naturaleza como por la información aportada, pueden contar con un valor de mercado semejante al valor contable en el momento de la valoración.

  Se analiza la valoración de los elementos recogidos en inversiones inmobiliarias e inversiones financieras a largo plazo y, complementariamente, el análisis de su teórico impacto fiscal, para determinar el valor de compañía.

- Ajustes a valor de mercado

  Se han realizado valoraciones independientes por parte de Gesvalt, las cuales se han realizado siguiendo el método de Descuento de Flujos de Caja (DCF).

  Con el objeto de proporcionar un rango de valores de mercado para los inmuebles, Gesvalt ha calculado un rango superior y un rango inferior, obtenido a través de la siguiente hipótesis:

  - Variación de +/- 5 % en los valores de mercado.

  Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. ha realizado el siguiente proceso de análisis:

- Comprobación del método de aplicación.
- Comprobación de la ubicación y descripción de cada elemento.
- Identificación de las variables aplicadas.
- Comprensión de los cálculos obtenidos.

Estas valoraciones se han realizado de acuerdo con el Red Book "Valoración RICS – Estándares Profesionales" 9ª Edición, publicado en enero de 2014.

1. Cartera de Inversiones inmobiliarias a 31/12/2017

Para aplicar el procedimiento del neto patrimonial ajustado por el valor de mercado de las inversiones que se posee, es importante aislar aquellos activos que poseen un valor en el mercado distinto del que aparece en el balance (valor contable). En este caso corresponden a las inversiones inmobiliarias de las que se posee la titularidad a fecha 31 de diciembre de 2017.

El valor contable neto (VNC) de los activos y el valor de mercado agregado de los mismos, junto con la diferencia bruta, obtenido a través de valoraciones realizadas por Gesvalt se muestra en la siguiente tabla:

	Emplazamiento		Valores de Mercado 31/12/2017	Tenencia	Valores según tenencia	VNC	DIFERENCIA
Suelo Industrial	C/ Pedro Martínez de la Rosa 22	Leganés	47.000,00 €	46,25%	21.737,50 €	30.107,44 €	20.130,06 €
Suelo Industrial	C/ Jordi Tarrés, 32	Leganés	57.000,00 €	50,00%	28.500,00 €		
Local Comercial	C/ Villaverde 2 con C/ Getafe	Leganés	598.000,00 €	100,00%	598.000,00 €	303.344,86 €	294.655,14 €
Garaje	C/ Villaverde 2 con C/ Getafe	Leganés	405.000,00 €	100,00%	405.000,00 €	275.802,70 €	129.197,30 €
Edificio Residencial, 6 locales comerciales y 28 plazas de garaje	C/ Charco 9 y C/ Sor Domitila Arce Barro 4,	Leganés	2.293.000,00 €	100,00%	2.293.000,00 €	1.638.586,04 €	654.413,96 €
	C/ Charco 13 y C/ Villaverde 2	Leganés	2.562.000,00 €	100,00%	2.562.000,00 €	1.920.059,61 €	641.940,39 €
Edificio Residencial	Avenida Juan Carlos I, 88	Leganés	12.303.000,00 €	100,00%	12.303.000,00 €	3.148.594,39 €	9.154.405,61 €
Edificio Residencial	Avenida Juan Carlos I, 86	Leganés	4.434.000,00 €	100,00%	4.434.000,00 €	1.175.759,38 €	3.258.240,62 €
Edificio Residencial	Pl. Fuente Honda 9-10	Leganés	13.475.000,00 €	100,00%	13.475.000,00 €	6.586.613,49 €	6.888.386,51 €
Promoción Residencial	C/ Juan Muñoz, 35 y C/ Ordoñez, 26	Leganés	9.312.000,00 €	100,00%	9.312.000,00 €	3.468.346,25 €	5.843.653,75 €
Suelo Residencial	Los Llanos-sector PP4	Leganés	62.000,00 €	50,00%	31.000,00 €	55.882,32 €	- 24.882,32 €

Plusvalía Inversiones inmobiliarias	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
VNC	18.603.096,48 €	18.603.096,48 €	18.603.096,48 €
Valor de Mercado	43.190.075,63 €	45.463.237,50 €	47.736.399,38 €
Plusvalía	24.586.979,15 €	26.860.141,02 €	29.133.302,90 €

2. Cartera de inversiones financieras a largo plazo a 31/12/2017

Se trata de inversiones que posee AP67 SOCIMI en la sociedad Listen 2011, S.L. La participación es del 80%.

Gesvalt ha valorado la sociedad Listen 2011, S.L. ajustando su Patrimonio Neto con las plusvalías latentes. Gesvalt de esta valoración ha obtenido los siguientes resultados (para ver la valoración completa, véase **Anexo II**):

Valor de la Empresa Listen 2011, S.L. a 31/12/2017	
Patrimonio Neto previo	880.973,22 €
Plusvalía	71.000,00 €
Impuestos sobre plusvalías (25%)	17.750,00 €
Plusvalía neta de impuestos	53.250,00 €
Patrimonio ajustado (NAV)	**934.223,22 €**

80% le corresponde a AP67 SOCIMI	**747.378,58 €**

- Tratamiento fiscal

Gesvalt ha optado por la plusvalía con un efecto fiscal nulo. (véase Informe de valoración completo adjunto en el **Anexo II** del presente Documento).

- Otros ajustes:

I. Costes de estructura, estimados en 80.000 € anuales

Para el cálculo, se asumen las siguientes hipótesis.

Gastos de Estructura	80.000,00 €
g (tasa de crecimiento)	1%
K (tasa de descuento)	8,90%

La tasa de descuento aplicada se ha calculado como la media ponderada de las tasas de descuento aplicables de a los activos inmobiliarios de la cartera.

A continuación, se proyectan los costes de estructura:

	2017	2018	2019	2020	2021	N+1
Costes de Estructura	80.000,00 €	80.800,00 €	81.608,00 €	82.424,08 €	83.248,32 €	84.080,80 €
Factor	0,918241215	0,843166929	0,774230625	0,71093047	0,65280566	
Costes actualizados	73.459,30 €	68.127,89 €	63.183,41 €	58.597,79 €	54.344,97 €	694.452,09 €
V.A. Acumulado	73.459,30 €	141.587,19 €	204.770,60 €	263.368,39 €	317.713,36 €	1.012.165,45 €

Calculo del rango de los Costes de Estructura:

- Variación de +/- 1,00 % en la tasa de descuento aplicada a los activos.

- Variación de +/- 0,25% en la tasa de crecimiento a perpetuidad (g).

		g		
	1.012.165,45 €	1,25%	1%	0,75%
Tasa de descuento	7,90%	1.203.007,52 €	1.159.420,29 €	1.118.881,12 €
	8,90%	1.045.751,63 €	1.012.658,23 €	981.595,09 €
	9,90%	924.855,49 €	898.876,40 €	874.316,94 €

II. Deuda Financiera: Tras el análisis de la deuda financiera llevado a cabo por Gesvalt, ha entendido que los tipos de interés y el spread aplicado en función de la calidad crediticia, responden a parámetros de mercado. En consecuencia, han asumido el valor en libros como referencia equivalente a su valor actual de mercado.

3. Resultado de la Valoración

Valoración de la Sociedad	Rango bajo	Rango central	Rango alto
Patrimonio neto previo	5.960.390,70 €	5.960.390,70 €	5.960.390,70 €
Plusvalía Inversiones inmobiliarias	24.586.979,15 €	26.860.141,02 €	29.133.302,90 €
Plusvalía Inversiones financieras a largo plazo	- 45.421,42 €	- 45.421,42 €	- 45.421,42 €
Impuestos sobre plusvalías (0%)	- €	- €	- €
Plusvalía neta de impuestos	24.541.557,73 €	26.814.719,60 €	29.087.881,48 €
Gastos de estructura	- 1.203.007,52 €	- 1.012.658,23 €	- 874.316,94 €
Patrimonio ajustado (NNNAV)	**29.298.940,90 €**	**31.762.452,07 €**	**34.173.955,23 €**

Con fecha 5 de febrero de 2018 el Consejo de Administración ha fijado un valor de 6,65 € (SEIS EUROS CON SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO) para cada una de las acciones de la Sociedad, lo que supone un valor de la Sociedad que asciende a 34.023.787,35 € EUROS (TREINTA Y CUATRO MILLONES VEINTITRES MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS CON TREINTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO). Esta valoración de la Sociedad está comprendida en el intervalo de valoración establecido por Gesvalt.

Valoración de los activos inmobiliarios

Los activos inmobiliarios de la Sociedad descritos anteriormente en el punto 2.6.1 de este Documento Informativo han sido valorados por Gesvalt a fecha 31 de diciembre de 2017. Esta valoración se ha utilizado para hacer la valoración de la Sociedad. El informe de valoración de los activos se incluye en el **Anexo II** de este Documento Informativo.

Toda información expuesta a continuación es una transcripción parcial del informe de valoración de activos elaborado por Gesvalt. En caso de duda o error deberá prevalecer la que figura en el **Anexo II**, donde se encuentra el informe completo de Gesvalt.

Los activos inmobiliarios se han valorado de acuerdo con el Red Book "Valoración RICS-Estándares Profesionales" 10ª Edición, publicado en julio de 2017.

La definición de valor razonable (*el precio que se recibiría al vender un activo, o que se pagaría para transferir una obligación, durante una transacción que transcurre de forma ordenada y oportuna entre los participantes en el mercado en la fecha de la medición)* se establece en el RICS Valuation Standard 10ª Edición.

El objeto de la valoración ha sido la obtención del valor de razonable de los inmuebles de la Sociedad.

Se han utilizado dos metodologías de valoración, dependiendo del activo:

- Método de Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow): Este método es el más utilizado para la valoración de activos en rentabilidad por su rigor y capacidad analítica, siendo sus principales ventajas posibilitar el examen de los factores que crean valor y reconocer de forma explícita el valor temporal del flujo de fondos que genera la explotación en sí.

El cálculo del Valor de Mercado (VM) se realiza mediante la aplicación de la siguiente fórmula matemática:

$$VM = \sum_{i=1}^{i=n} \frac{FC_i}{(1+r)^i} + \frac{VM_n}{(1+r)^n}$$

Donde:

FCi = Importe de los flujos de caja libres en el año "i"

r = Tasa de descuento para la actualización

n = Número de años del período de proyección de previsiones explícitas

VM_n = Valor Terminal del Inmueble en el año "n"

A menos que las características de la inversión sugieran lo contrario, lo normal es llevar a cabo un análisis de descuento de flujos de caja que consideren un horizonte de inversión de 10 años, que está en línea con la práctica en el mercado. Los ingresos de caja se reciben en periodos anuales y tienen en cuenta incrementos por IPC, posibles revisiones de la renta, termino de contratos, etc.

Este método se ha aplicado a la valoración de los siguientes activos:

- Edificio Residencial Calle Charco 9 y Sor Domitila Arce Barro 4
- Edificio Residencial Avenida Juan Carlos I 88
- Edificio Residencial Avenida Juan Carlos I 86

- Edificio Residencial Calle Juan Muñoz,35, y Calle Ordoñez 26
- Cinco Locales comerciales en la Calle Charco, 1-3

Para activos de la Sociedad que son suelos y/o promociones inmobiliarias en curso, se ha utilizado el Descuento de Flujos de Caja de la promoción más probable utilizando los principios de mayor y mejor uso.

Para ello es necesario:

- Determinar la promoción inmobiliaria.
- Estimar las fechas y plazos de la construcción y de la comercialización del inmueble terminado, según las hipótesis más probables atendiendo a sus cualidades y características y el grado de avance de las gestiones urbanísticas.
- Estimar los costes de construcción, los gastos necesarios de promoción, financieros y de comercialización normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la planteada.
- Estimar el valor de mercado del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado, referido a las fechas de comercialización.

Teniendo en cuenta los datos y estimaciones anteriores se determinan los flujos de caja previsibles durante la promoción.

Asimismo, es necesario se fija un tipo de actualización (i), mediante la fórmula:

i = Tasa libre de Riesgo + Prima de Riesgo

El cálculo del valor del inmueble objeto del informe se determina por diferencia entre el valor actual de los ingresos obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, utilizando la siguiente fórmula:

$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}}$$

Donde:

F = Valor del Terreno

Ej = Importe de los ingresos previstos en el momento j

Sk = Importe de los pagos previstos en momento k

tj = Numero de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los ingresos.

tk = Número de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta cada uno de los pagos

i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados.

Este método se ha aplicado a la valoración de los siguientes activos:

- Dos suelos industriales en la Calle Pedro Martinez de la Rosa, 22 y Calle Jordi Tarrés, 32
- Promoción residencial en Plaza de Fuente Honda, 9-10
- Suelo industrial, localizado en la calle Rey Pastor, 3,
- Suelo Residencial Los Llanos, localizado en el Sector PP4

Método de Comparación: Para calcular el valor por comparación se establecen las cualidades y características del inmueble a valorar que influyan en su valor. Se analiza el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en transacciones reales o en ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, se obtienen precios actuales de compraventa. Se selecciona, entre los precios obtenidos tras el análisis previsto en la letra anterior, una muestra representativa de los que correspondan a los comparables, a la que se aplica el procedimiento de homogeneización necesario.

Este método se ha aplicado a la valoración de los siguientes activos:

- Local comercial y Garaje localizados en la Calle Villaverde 2, con Calle Getafe 3
- Local comercial en Calle Villaverde y 28 plazas de aparcamiento en Calle Charco 13

A continuación se muestra una tabla resumen con el valor de mercado de los distintos inmuebles:

Activo	Uso	Estado	Superficie (m^2)	Valor 100% fincas perímetro	% propiedad AP67	Metodología de Valoración	Renta Bruta Anual €	Tasa de Descuento % (*)	Yield (**)
PP2 Leganés	Industrial	Suelo	259,10 m^2 finca 55.403; 309,89 m^2 finca 55.674	57.000 finca 55.403; 47.000 finca 55.674	50% finca 55.403; 46,25% finca 55.674	DFC	N/A	18,00%	N/A
Villaverde 2	Local/Parking	Terminado	284,62 m^2 Local; 735 m^2 Garaje	598.000 Local; 405.000 Garaje	100%	Comparación	72.000	N/A	N/A
Charco 9	Residencial/Parking	Terminado	738,77 m^2	2.293.000	100%	DFC	90.358	5,75%	3,94%
Juan Carlos I 88	Residencial/Comercial/Parking/Trasteros	Terminado	6.063 m^2	12.303.000	100%	DFC	576.960	5,75%	4,69%
Juan Carlos I 86	Residencial/Comercial	Terminado	1.487 m^2	4.434.000	100%	DFC	239.220	5,75%	5,40%
Fuente Honda	Residencial/Comercial/Parking/Trasteros	Obra en curso	10.520 m^2	13.475.000	100%	DFC	N/A	12,00%	N/A
Juan Muñoz 35	Residencial/Comercial/Parking/Trasteros	Terminado	4.312 m^2	9.312.000	100%	DFC	332.460	5,75%	3,57%
Rey Pastor 3	Industrial	Solar	3.433 m^2	956.000	100% Listen 2011 SL, AP67 posee el 80% de Listen 2011, S.L.	DFC	N/A	16,00%	N/A
PP4 Los Llanos	Residencial	Suelo	2.524 m^2	62.000	50% finca 40.438	DFC	N/A	12,00%	N/A
Charco 13	Local/Parking	Terminado	867,57 m^2 Locales: 700 m^2 Garaje	2.002.000 Locales; 560.000 Garaje	100%	DFC / Comparación	114.600	8,00%	4,47%

La superficie es la superficie construida bajo y sobre rasante, según datos proporcionados por la Sociedad. En el caso de suelo y solares es la superficie de las fincas registrales.

(*) Tasa de descuento sin financiación del uso principal

(**) Se calcula la yield valor de mercado entre renta bruta anual pasante

A continuación se muestra el detalle la valoración de cada activo.

Dos suelos industriales, Calle Pedro Martínez de la Rosa, 22 y Calle Jordi Tarrés, 32 Leganés

Para la valoración del solar se ha utilizado el método de Descuento de Flujos de Caja de la promoción más probable utilizando los principios de mayor y mejor uso.

Este método permite determinar el valor actual de un terreno edificable como el precio más probable que, en el momento de su valoración, pagaría por él un promotor inmobiliario de tipo medio, en este caso con la hipótesis de mayor y mejor uso.

Hipótesis de cálculo

Promoción a desarrollar

Se ha planteado agotar la edificabilidad permitida por planeamiento para el uso industrial nave-nido. La edificabilidad permitida es de 1 m2t/m2s y la ocupación del 100%.

La superficie construida permitida en cada parcela es la siguiente:

- Calle Pedro Martínez de la Rosa, 22: 259 m²
- Calle Jordi Tarrés, 32: 310 m²

Valores en venta de producto terminado:

En cuanto a las naves industriales de pequeñas dimensiones, y teniendo en cuenta el estudio de mercado, se ha considerado una renta media de 3,5-4,0 €/m²/mes. La yield considerada para este producto en Leganés es del 7%. El valor promedio se situaría, en la hipótesis de edificio terminado destinado al alquiler para el uso de nade nido, en 650 €/m².

INPUTS					
Descripción Usos	Superficie Construida	Uds	Valor de Mercado		Valor Edificio Terminado
	m2	Uds	euros/m2	eur/ud	euros
N 2.7-5	250,00	1	650	162.500	162.500
N 1.4-11	310,00	1	650	201.500	201.500
Total-Media	**560,00**				**364.000**

Costes de Construcción

Estimación de los costes de construcción por contrata en la zona para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada:

INPUTS				
Descripción Usos	Superficie Construida m2	Uds Uds	Coste Construcción Pendiente euros/m2	euros
N 2.7-5	250,00	1	300	75.000
N 1.4-11	310,00	1	300	93.000
Total-Media	**560,00**			**168.000**

Para estimar los pagos previsibles se tienen en cuenta los gastos necesarios de promoción y de comercialización para un promotor medio y para una promoción de características similares:

Honorarios Proyectos	2,50%	PEC ed	4.200
Honorarios Direcc. Obra	2,50%	PEC ed	4.200
Tasas y Licencia de Obras	3,00%	PEC ed	5.040
Coste Ejecución por Contrata (PEC)			168.000
Seguridad y salud -Control calidad	1,50%	PEC ed	2.520
Imprevistos y otros	1,00%	PEC ed	1.680
Gastos Edificación			**185.640**
Gastos fiscales (D.O.N., D.H.)	1,00%	venta	3.640
Comercialización y publicidad	3,00%	venta	10.920
Gastos de administración del promotor	2,50%	venta	9.100
Seguros	1,50%	PEC ed	2.520
Gastos promoción			**26.180**

Plazos

Para determinar las fechas y plazos previstos se han tenido en cuenta las hipótesis más probables según las características de los inmuebles proyectados y, en su caso, el grado de desarrollo del planeamiento, gestión urbanística, urbanización y edificación.

Para la tipología analizada, han estimado que un promotor, no acometerá la obra a riesgo. En este sentido, el valor por descuento de flujos de caja de cada solar, considerado individualmente, depende de los plazos de construcción y pre-construcción.

Tipo de actualización

El tipo o tasa de actualización utilizada, real o deflactada (sin inflación) es del 18,0%..

Valor Razonable

El Valor Razonable calculado por Gesvalt para los dos solares industriales a fecha de 31 de diciembre de 2017 es de 104.000 €, siendo el valor de mercado de 57.000 € para la parcela del PP2 de la calle Jordi Tarrés 32 y el valor de mercado de 47.000 € de la parcela del PP2 de la calle Pedro Martínez de la Rosa, 22

Local Comercial y Garaje, Calle Villaverde 2 y Calle Getafe 3, Leganés

Para la valoración del inmueble se ha utilizado el método de Comparación.

Hipótesis de cálculo

El valor del inmueble de la parte local comercial y las 18 plazas de garajes se ha calculado por el método de Comparación.

El rango de precios en la actualidad para el producto descrito se sitúa entre 1.500 €/m² y 3.000 €/m² para el local comercial y entre 15.000 y 25.000 para la plaza de garaje tipo.

Se ha realizado un estudio del precio de los locales en el área de influencia, obteniéndose un rango de valor ponderado de 1.800-2.200 €/m² para un local de 284,62 m² construido con zonas comunes, calidades altas, exterior. Se ha se considerado 2.100 €/m² como valor apropiado para el local objeto de valoración.

Considerado que la tasa de rentabilidad perpetua exigible por un inversor del 6,5%, la renta unitaria se situaría en el orden 10-12 euros/mes, es decir 3.000 – 3.300 €/mes.

Como precio para la plaza de aparcamiento media analizada se ha considerado un valor máximo de 22.500 €/unidad.

Valor Razonable

El Valor Razonable calculado por Gesvalt para el local comercial y las plazas de aparcamiento a fecha de 31 de diciembre de 2017 es de 1.003.000 €, 598.000 € corresponden al local comercial y 405.000 € corresponden a la planta sótano.

Edificio Residencial, Calle Charco 9 y Calle Sor Domitila Arce Barro 4, Leganés

Para la valoración del inmueble se ha utilizado el método de Descuento de Flujos de Caja.

Hipótesis de cálculo

Para determinar el estado de ocupación, se ha utilizado una serie de supuestos acerca de los contratos de alquiler, referentes a los conceptos de gastos y a quien se imputan (inquilino, arrendador).

Se ha realizado ajustes a la renta bruta proyectada para reflejar de manera apropiada los siguientes costes estimados como razonables para las características de los elementos descritos:

- Imputables al inquilino de acuerdo con los contratos de arrendamiento estándar proporcionados (repercutibles): Consumos, Servicios y Tasa de Basuras

- Imputables al arrendador de acuerdo con los contratos de arrendamiento estándar proporcionados (no repercutibles):

    - Gastos de Comunidad: 70 €/vivienda/mes (1.082 €/mes correspondiente a viviendas según información de la sociedad)

    - Impuesto de Bienes Inmuebles y Recogida de Residuos Urbanos estimados: 12 €/m^2/construido de vivienda/año

    - Gastos de Seguros estimados corresponden a 8 €/m^2 construido de vivienda/año

    - Asimismo, se consideran unos costes de acondicionamiento para cada unidad cuyo inquilino se da de baja, para prepararla para el nuevo contrato de arrendamiento, estimado en 500 €/vivienda.

Se han tenido en cuenta también unos costes por gestión del inmueble, del 3% de los ingresos por alquiler.

Valor Terminal

Para determinar el valor terminal, se ha estimado que el unitario de venta de vivienda libre podría estar situado alrededor de 3.000 €/m^2 construido-113.000 €/ud tipo.

Tasa de descuento

Se asume una tasa de descuento estimada de un 5,75 % (vivienda libre, ubicación céntrica en la zona)

Grado de ocupación

Se ha estimado como tasa de ocupación del 84% en primer año, 95% el segundo año y del 100% en adelante (19 unidades en total). No obstante, se considera una media de altas y bajas de al menos 2 unidades al año.

Morosidad

Se ha estimado un grado de morosidad del 2%

Indexación

Se ha considerado que las rentas de contrato se actualizarán anualmente en función del IPC, se ha considerado un IPC del 2% anual. En cuanto a la revalorización de la renta de mercado, se ha considerado un 6,0% en el 2018, un 4,5% el segundo año, un 3,0% el tercer año y el IPC en adelante.

Plazas de Garaje No Vinculadas

Para la valoración de estas unidades se ha optado por el método de comparación.

Para cada plaza, el valor de mercado estimado de plazas de motocicleta sería de 3.500 euros.

Valor Razonable

El Valor Razonable calculado por Gesvalt para el inmueble residencial a fecha de 31 de diciembre de 2017 es de 2.293.000 €.

Edificio Residencial, Avenida Juan Carlos I 88, Leganés

Para la valoración del inmueble se ha utilizado el método de Descuento de Flujos de Caja.

Hipótesis de cálculo

Hipótesis Residencial (49 apartamentos, 74 plazas de garaje y 12 trasteros)

Para determinar el estado de ocupación, se ha realizado una serie de supuestos acerca de los contratos de alquiler, referentes a los conceptos de gastos y a quien se imputan (inquilino, arrendador).

Se ha realizado ajustes a la renta bruta proyectada para reflejar de manera apropiada los siguientes costes estimados como razonables para las características de los elementos descritos:

- Imputables al inquilino de acuerdo con los contratos de arrendamiento estándar proporcionados (repercutibles): Consumos, Servicios y Tasa de Basuras.
- Imputables al arrendador de acuerdo con los contratos de arrendamiento estándar proporcionados (no repercutibles):
    - Gastos de Comunidad: 85 €/vivienda/mes (1.082 €/mes correspondiente a viviendas según información de la sociedad).
    - Impuesto de Bienes Inmuebles y Recogida de Residuos Urbanos estimados: 15 €/m^2/construido de vivienda/año.

- Gastos de Seguros estimados corresponden a 10 €/m² construido de vivienda/año.
- Asimismo, se consideran unos costes de acondicionamiento para cada unidad cuyo inquilino se da de baja, para prepararla para el nuevo contrato de arrendamiento, estimado en 500 €/vivienda.

Se han tenido en cuenta también unos costes por gestión del inmueble, entendidos como la práctica habitual, del 3% de los ingresos por alquiler.

Hipótesis Comercial (Local Comercial)

De acuerdo con el contrato con el inquilino, se ha realizado el siguiente supuesto de valoración:

- Año apertura: 2014, según catastro.
- Superficie: 1.377,90 m^2 (1.115,20 m² en planta baja + 262,70 m² en planta sótano) de acuerdo con el rent-roll proporcionado.
- Renta pasante: 18.900 €/mes, según rent roll facilitado
- Renta a partir de 2017: la mayor de las siguientes cantidades
  - Renta mínima: 226.800 €/año (18.900 €/mes).
  - Renta variable: 4% de la cifra neta de ventas (sin IVA).
- Gastos repercutibles al inquilino: todos (comunidad, tributos de la propiedad, seguros del contenido y responsabilidad civil, etc.) excepto el seguro del continente.
- Gastos del arrendador: seguro del continente, que se ha estimado para un local en bruto en 3 €/m²/año.

Valor Terminal

Para determinar el valor terminal, se ha estimado los siguientes valores:

- Vivienda libre podría estar situado alrededor de 3.000 euros/m^2 construido, entre 120.000 y 125.000 €/ud tipo).
- 12.500 €/plaza.
- 12.000 €/trastero.

- Local comercial: Se ha considerado el valor actualización de las rentas perpetuas, estimando una exit yield o rentabilidad de salida del activo del 5,50%.

Tasa de descuento

Se asumen las siguientes tasas de descuento estimadas, un 5,75 % (vivienda libre, ubicación consolidada) y un 7,25 % (mediana comercial de alimentación, ubicación consolidada en vía principal, contrato largo plazo operador reconocido)

Grado de ocupación

Se ha considerado la tasa de ocupación actual del inmueble del 98% (48 unidades en total) durante los dos primeros años, tras los que la tasa de ocupación es del 100% (49 viviendas). No obstante, a partir del año 3, se considera una media de altas y bajas de al menos 2 unidades al año.

Morosidad

Se ha estimado un grado de morosidad del 2% en residencial, garajes y trasteros. No se ha considerado morosidad en la mediana comercial (supermercado).

Indexación

Para viviendas se ha considerado que las rentas de contrato se actualizarán anualmente en función del IPC, se ha estimado un IPC del 2% anual. En cuanto a la revalorización de la renta de mercado en viviendas y anejos, se ha considerado un 6,0% en el 2018, un 4,5% el segundo año, un 3,0% el tercer año y el IPC en adelante.

Valor Razonable

El Valor Razonable calculado por Gesvalt para el edificio residencial a fecha de 31 de diciembre de 2017 es de 12.303.000 €.

Edificio Residencial, Avenida Juan Carlos I 86, Leganés

Para la valoración del inmueble se ha utilizado el método de Descuento de Flujos de Caja.

Hipótesis de cálculo

Hipótesis Residencial (16 apartamentos)

Para determinar el estado de ocupación se ha realizado una serie de supuestos acerca de los contratos de alquiler, referentes a los conceptos de gastos y a quien se imputan (inquilino, arrendador).

Se ha realizado ajustes a la renta bruta proyectada para reflejar de manera apropiada los siguientes costes estimados como razonables para las características de los elementos descritos:

- Imputables al inquilino de acuerdo con los contratos de arrendamiento estándar proporcionados (repercutibles): Consumos, Servicios y Tasa de Basuras
- Imputables al arrendador de acuerdo con los contratos de arrendamiento estándar proporcionados (no repercutibles):
    - Gastos de Comunidad: 75 €/vivienda/mes (1.082 €/mes correspondiente a viviendas según información de la sociedad)
    - Impuesto de Bienes Inmuebles y Recogida de Residuos Urbanos estimados: 12 €/m2/construido de vivienda/año
    - Gastos de Seguros estimados corresponden a 8 €/m²construido de vivienda/año
    - Asimismo, se consideran unos costes de acondicionamiento para cada unidad cuyo inquilino se da de baja, para prepararla para el nuevo contrato de arrendamiento, estimado en 500 euros/vivienda.

Se han tenido en cuenta también unos costes por gestión del inmueble, entendidos como la práctica habitual, del 3% de los ingresos por alquiler.

Hipótesis Comercial

Local Comercial 1-A y 2-A:

De acuerdo con el inquilino para determinar el estado de ocupación, se ha realizado el siguiente supuesto de valoración:

- Inicio contrato: 17 de febrero de 2015.
- Superficie: 788,65 m² según rent roll facilitado (417,90 m² en planta baja + 370,75 m² en planta sótano) de acuerdo con el rent-roll proporcionado.
- Renta pasante: 8.750 €/mes, según rent roll facilitado

La renta se actualizará según el IPC y en 5 puntos adicionales el año 5, 10 y 15 del contrato.

- Gastos repercutibles al inquilino: todos (tributos de la propiedad, seguros del contenido y responsabilidad civil, etc.) excepto comunidad y el seguro del continente

- Gastos del arrendador: seguro del continente, que se ha estimado para un local en bruto en 3 €/m²/año y comunidad que se ha estimado en 12 €/m²/año.

Local Comercial 3-A:

De acuerdo con el contrato con el inquilino se ha realizado el siguiente supuesto de valoración:

- Inicio contrato: 17 de noviembre de 2015.

- Superficie: 30,65 m² según rent roll facilitado

- Renta pasante: 1.545 €/mes, según rent roll facilitado

La renta se actualizará según el IPC.

- Gastos repercutibles al inquilino: todos (tributos de la propiedad, seguros del contenido y responsabilidad civil, etc.) excepto comunidad y el seguro del continente

- Gastos del arrendador: seguro del continente, que se ha estimado para un local en bruto en 3 €/m²/año y comunidad que se ha estimado en 12 €/m²/año.

Tasa de descuento

Se asumen unas tasas de descuento estimadas de 5,75 % (vivienda libre, ubicación consolidada) y de 7,25 % (locales comerciales, ubicación consolidada en vía principal, contrato largo plazo).

Grado de ocupación

Se ha estimado como tasa de ocupación del 100% en la actualidad y del 100% en adelante (16 unidades en total).

Morosidad

Se ha estimado un grado de morosidad del 2% en residencial, garajes y trasteros. No se ha considerado morosidad en los locales comerciales.

Indexación

Para viviendas se ha considerado que las rentas de contrato se actualizarán anualmente en función del IPC (2%). Para el local comercial 1-A y 2-A la renta se actualizará según el IPC y en 5

puntos adicionales el año 5, 10 y 15 del contrato, se ha considerado un IPC del 2% anual. Para el local comercial 3-A se ha considerado IPC. En cuanto a la revalorización de la renta de mercado en viviendas y anejos se ha considerado un 6,0% en el 2018, un 4,5% el segundo año, un 3,0% el tercer año y el IPC en adelante (2%).

Valor Razonable

El Valor Razonable calculado por Gesvalt para el edificio residencial a fecha de 31 de diciembre de 2017 es de 4.434.000 €.

Promoción Residencial, Plaza Fuente Honda 9-10, Leganés

Para la valoración del inmueble se utilizado el método de Descuento de Flujos de Caja de la promoción planteada en el Proyecto.

Si dicho proyecto se modificara o variara en aspectos significativos durante la construcción, el valor obtenido podría consecuentemente ser distinto y tendría que ser reconsiderado.

Hipótesis de cálculo

Promoción a desarrollar

El edificio se compondrá de 48 viviendas, 31 de ellas tipo apartamento de pequeñas dimensiones y 17 viviendas de tipología piso o dúplex, además en planta baja se desarrollarán 6 locales comerciales compuestos en su mayoría por planta baja y bajo rasante, completándose el programa funcional con tres plantas bajo rasante para un total de 178 plazas de aparcamiento y 38 trasteros.

Valores en venta

Se han considerado los siguientes valores en venta residenciales, garaje y trasteros, situándonos en el rango superior de los valores estimados en el estudio de mercado, teniendo en cuenta la tendencia de precios en la actualidad y el plazo de ejecución de la obra.

En cuanto a los locales comerciales, y teniendo en cuenta el estudio de mercado, se ha considerado una combinación de operadores pequeños y de alimentación, con una renta media en planta baja de 15 €/m²/mes. En planta sótano se ha considerado un factor de corrección del 50%. La yield media considerada para este producto en la zona centro de Leganés del 6%.

Teniendo en cuenta que el 77% de superficie comercial se sitúa en planta baja y el 23% se sitúa en planta sótano, el valor promedio de la superficie comercial se situaría en la hipótesis de edificio terminado destinado al alquiler en 2.656 €/m².

INPUTS					
Descripción Usos	Superficie Construida m2	Uds Uds	Valor de Mercado euros/m2	eur/ud	Valor Edificio Terminado euros
Apartamentos	2.952,15	48	3.000	184.509	8.856.450
Locales	2.500,29	6	2.656	1.106.600	6.639.600
Garages	4.688,54	178	569	15.000	2.670.000
Trasteros	318,80	38	1.200	10.067	382.560
Total-Media	**10.459,78**				**18.548.610**

Costes de Construcción

Estimar los costes de construcción por contrata en la zona para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada.

El avance del presupuesto de adjudicación del contratista principal a diciembre de 2017 era del 23,69%. Los costes pendientes de ejecución son del 76,31%:

INPUTS				
Descripción Usos	Superficie Construida m2	Uds Uds	Coste Construcción Pendiente euros/m2	euros
Apartamentos	2.952,15	48	458	1.351.671
Locales	2.500,29	6	191	476.993
Garages	4.688,54	178	183	858.678
Trasteros	318,80	38	191	60.819
Total-Media	**10.459,78**			**2.748.161**

Los pagos previsibles se tienen en cuenta los gastos necesarios de promoción y de comercialización para un promotor medio y para una promoción de características similares

Honorarios Proyectos	0,00%	PEC ed	0
Honorarios Direcc. Obra	2,50%	PEC ed	68.704
Tasas y Licencia de Obras	0,00%	PEC ed	0
Coste Ejecución por Contrata (PEC)			2.748.161
Seguridad y salud -Control calidad	1,00%	PEC ed	27.482
Imprevistos y otros	1,00%	PEC ed	27.482
Gastos Edificación			**2.871.829**
Gastos fiscales (D.O.N., D.H.)	1,00%	venta	185.486
Comercialización y publicidad	2,50%	venta	463.715
Gastos de administración del promotor	1,00%	venta	185.486
Seguros	0,50%	PEC ed	13.741
Gastos promoción			**848.428**

Plazos

Para determinar las fechas y plazos previstos se tendrán en cuenta las hipótesis más probables según las características de los inmuebles proyectados y, en su caso, el grado de desarrollo del planeamiento, gestión urbanística, urbanización y edificación.

ETAPAS				
TIEMPOS DE DESARROLLO (meses)				
	Gestión	Urbanización		Fase 1
Inicio	0	0	Inicio	1
Fin	0	0	Fin	10
Duración	0	0	Duración	9
VENTAS				
				Fase 1
	Al contrato	20%	Inicio	2
	A la entrega	80%	Fin	11
		100%	Duración	9

Tipo de actualización

El tipo o tasa de actualización utilizada, real o deflactada (sin inflación) utilizada es 12,0%.

Valor Razonable

El Valor Razonable calculado por Gesvalt para la promoción residencial a fecha de 31 de diciembre de 2017 es de 13.475.000 €.

Edificio Residencial, Calle Juan Muñoz, 35 y Calle Ordoñez, 26, Leganés

Para la valoración del inmueble se ha utilizado el método de Descuento de Flujos de Caja.

Hipótesis de cálculo

Hipótesis Residencial (30 apartamentos, 28 plazas de garaje y 76 trasteros)

Para determinar el estado de ocupación, se ha realizado una serie de supuestos acerca de los contratos de alquiler, referentes a los conceptos de gastos y a quien se imputan (inquilino, arrendador).

Se ha realizado ajustes a la renta bruta proyectada para reflejar de manera apropiada los siguientes costes estimados como razonables para las características de los elementos descritos:

- Imputables al inquilino de acuerdo con los contratos de arrendamiento estándar proporcionados (repercutibles): Consumos, Servicios y Tasa de Basuras.
- Imputables al arrendador de acuerdo con los contratos de arrendamiento estándar proporcionados (no repercutibles):
    - Gastos de Comunidad estimado: 60 €/vivienda/mes.

- Impuesto de Bienes Inmuebles y Recogida de Residuos Urbanos estimados: 15 €/m2/construido de vivienda/año.
- Gastos de Seguros estimados corresponden a 10 €/m² construido de vivienda/año.
- Asimismo, se consideran unos costes de acondicionamiento para cada unidad cuyo inquilino se da de baja, para prepararla para el nuevo contrato de arrendamiento, estimado en 500 €/vivienda.

Se han tenido en cuenta también unos costes por gestión del inmueble del 3% de los ingresos por alquiler.

Local Comercial alquilado

Para determinar el estado de ocupación, se ha realizado el siguiente supuesto de valoración:

- Superficie: 364,26 m² según rent roll proporcionado.
- Renta pasante: 7.000 €/mes, según rent roll facilitado.
- Gastos repercutibles al inquilino: todos (tributos de la propiedad, seguros del contenido y responsabilidad civil, etc.) excepto comunidad y el seguro del continente que se han estimado en un 2% de los ingresos.

La tasa de descuento

Se asume una tasa de descuento del 7,50% para locales de las características descritas y una yield del 5,50%. Se ha considerado un IPC del 2,00%.

Local Comercial Vacío

El valor del inmueble del local vacío se ha calculado por el Método de Comparación.

Se ha realizado un estudio del precio de los locales en el área de influencia, obteniéndose un rango de valor ponderado de 1.800-2.200 €/m² para un local medio de 180 m² construido con zonas comunes, calidades altas, exterior. Se ha se considerado 2.200 €/m² como valor apropiado para el local objeto de valoración.

- Superficie: 360,29 m² según rent roll proporcionado.

Valor Terminal

Para determinar el valor terminal, atendiendo a la situación de mercado de venta actual, hemos estimado los siguientes valores:

- Vivienda libre podría estar situado alrededor de 3.000 €/m^2 construido – entre 120.000 y 125.000 €/ud tipo.
- 16.000 €/plaza.
- 12.000 €/trastero.
- Local comercial: Se ha considerado el valor actualización de las rentas perpetuas, estimando una exit yield o rentabilidad de salida del activo del 5,50%.

Tasa de descuento

Se asumen unas tasas de descuentos del 5,75 % (vivienda libre, ubicación consolidada) y del 7,50 % (ubicación consolidada en vía principal, contrato a medio plazo con operador medio).

Grado de ocupación

Se ha considerado la tasa de ocupación actual del inmueble del 98% (48 unidades en total) durante los dos primeros años, tras los que la tasa de ocupación es del 100% (49 viviendas). No obstante, a partir del año 3, se considera una media de altas y bajas de al menos 2 unidades al año.

Morosidad

Se ha estimado un grado de morosidad del 2% en residencial, garajes y trasteros. No se ha considerado morosidad en la mediana comercial (supermercado).

Indexación

Para viviendas se ha considerado que las rentas de contrato se actualizarán anualmente en función del IPC, estimándose un IPC del 2,0% anual. Para el local comercial se ha considerado una revisión a mercado a los 5 años. En cuanto a la revalorización de la renta se ha considerado un 6,0% en el 2018, un 4,5% el segundo año, un 3,0% el tercer año y el IPC en adelante.

Valor Razonable

El Valor Razonable calculado por Gesvalt para la promoción residencial en construcción a fecha de 31 de diciembre de 2017 es de 9.312.000 €.

Suelo industrial, Calle Rey Pastor 3, Leganés

Para la valoración del solar se ha utilizado el método de Descuento de Flujos de Caja de la promoción más probable utilizando los principios de mayor y mejor uso.

Hipótesis de cálculo

Promoción a desarrollar

Se ha planteado agrupación para para industria nido mediante redacción de Plan Especial, que deberá atenerse a las siguientes condiciones urbanísticas:

- Ocupación máxima: el 65 por 100. Altura máxima: 7,50 metros (superable si está justificada, sin sobrepasar el número de plantas).
- Superficie mínima de nave: 250 metros cuadrados.
- Número de plantas: dos.

Por tanto, la superficie construida permitida en cada parcela es 4.462,38 m².

*Valores en venta de producto termi*nado

En cuanto a las naves industriales de pequeñas dimensiones, y teniendo en cuenta el estudio de mercado, se ha considerado una renta media de 4,0 €/m²/mes en esta zona de Leganés. La yield considerada para este producto es del 7%. El valor promedio se situaría, en la hipótesis de edificio terminado destinado al alquiler para el uso de nade nido, en 700 €/m².

INPUTS					
Descripción Usos	Superficie Construida	Uds	Valor de Mercado		Valor Edificio Terminado
	m2	Uds	euros/m2	eur/ud	euros
Rey Pastor 3	4.462,38	18	700	175.000	3.123.666
Total-Media	**4.462,38**				**3.123.666**

Costes de Construcción

Estimación de los costes de construcción por contrata en la zona para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada:

INPUTS				
Descripción Usos	Superficie Construida m2	Uds Uds	Coste Construcción Pendiente euros/m2	euros
Rey Pastor 3	4.462,38	18	300	1.338.714
Total-Media	**4.462,38**			**1.338.714**

Para estimar los pagos previsibles se tienen en cuenta los gastos necesarios de promoción y de comercialización para un promotor medio y para una promoción de características similares:

Gastos demolición y derribos			**22.721**
Honorarios Proyectos	2,50%	PEC ed	33.468
Honorarios Direcc. Obra	2,50%	PEC ed	33.468
Tasas y Licencia de Obras	3,00%	PEC ed	40.161
Coste Ejecución por Contrata (PEC)			1.338.714
Seguridad y salud -Control calidad	1,50%	PEC ed	20.081
Imprevistos y otros	1,00%	PEC ed	13.387
Gastos Edificación			**1.479.279**
Gastos fiscales (D.O.N., D.H.)	1,00%	venta	31.237
Comercialización y publicidad	3,00%	venta	93.710
Gastos de administración del promotor	2,50%	venta	78.092
Seguros	1,50%	PEC ed	20.081
Gastos promoción			**223.119**

Plazos

Para determinar las fechas y plazos previstos se han tenido en cuenta las hipótesis más probables según las características de los inmuebles proyectados y, en su caso, el grado de desarrollo del planeamiento, gestión urbanística, urbanización y edificación.

ETAPAS				
TIEMPOS DE DESARROLLO (meses)				
	Gestión	Urbanización		Fase 1
Inicio	1	0	Inicio	10
Fin	10	0	Fin	22
Duración	9	0	Duración	12
VENTAS				
				Fase 1
Al contrato		0%	Inicio	11
A la entrega		100%	Fin	23
		100%	Duración	12

Tipo de actualización

El tipo o tasa de actualización utilizada, real o deflactada (sin inflación) es del 16,0%.

Valor Razonable

El Valor Razonable calculado por Gesvalt para el suelo industrial a fecha de 31 de diciembre de 2017 es de 956.000 €.

Suelo Residencial Los Llanos Sector PP4, Leganés

Para la valoración del solar se ha utilizado el método de Descuento de Flujos de Caja de la promoción más probable utilizando los principios de mayor y mejor uso.

Este método permite determinar el valor actual de un terreno edificable como el precio más probable que, en el momento de su valoración, pagaría por él un promotor inmobiliario de tipo medio, en este caso con la hipótesis de mayor y mejor uso.

Hipótesis de cálculo

Promoción a desarrollar

Se definen los siguientes usos y edificabilidades:

- Uso Residencial Vivienda Libre: 11.200,00 m²c.
- Uso Residencial Vivienda Protegida: 70.300,00m²c.
- Uso Comercial Terciario: 23.721,87m²c.

Este aprovechamiento lucrativo se minora con el porcentaje de cesiones obligatorias al ayuntamiento del 10%.

Valores en venta de producto terminado

En la siguiente tabla se expresa el valor en venta estimado para todos usos considerados, de acuerdo con el análisis de mercado realizado.

INPUTS					
Descripción Usos	Superficie Construida	Uds	Valor de Mercado		Valor Edificio Terminado
	m2	Uds	euros/m2	eur/ud	euros
Vivienda Libre	10.080,00	140	1.800	129.600	18.144.000
Vivienda Protegida	63.270,00	712	1.261	112.083	79.803.083
Local	21.349,68	1	1.900	40.564.392	40.564.392
Garaje Trastero	43.611,75	1.278	571	19.500	24.921.000
Total-Media	**138.311,43**				**163.432.475**

Costes de Construcción

Estimación de los costes de construcción por contrata en la zona para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada:

INPUTS				
Descripción Usos	**Superficie Construida**	**Uds**	**Coste Construcción Pendiente**	
	m2	**Uds**	**euros/m2**	**euros**
Vivienda Libre	10.080,00	140	700	7.056.000
Vivienda Protegida	63.270,00	712	650	41.125.500
Local	21.349,68	1	450	9.607.356
Garaje Trastero	43.611,75	1.278	350	15.264.113
Total-Media	**138.311,43**			**73.052.969**

Para estimar los pagos previsibles se tienen en cuenta los gastos necesarios de promoción y de comercialización para un promotor medio y para una promoción de características similares:

Gastos Planeamiento - Gestión urb.			**3.200.000**
Coste Urbanización por Contrata			11.300.000
Gastos nec.Urbanización	14,00%		1.582.000
Gastos Urbanización			**12.882.000**
Gastos demolición y derribos			**0**
Honorarios Proyectos	2,50%	PEC ed	1.826.324
Honorarios Direcc. Obra	2,50%	PEC ed	1.826.324
Tasas y Licencia de Obras	3,00%	PEC ed	2.191.589
Coste Ejecución por Contrata (PEC)			73.052.969
Seguridad y salud -Control calidad	1,50%	PEC ed	1.095.795
Imprevistos y otros	1,00%	PEC ed	730.530
Gastos Edificación			**80.723.530**
Gastos fiscales (D.O.N., D.H.)	1,00%	venta	1.634.325
Comercialización y publicidad	3,00%	venta	4.902.974
Gastos de administración del promotor	2,50%	venta	4.085.812
Seguros	1,50%	PEC ed	1.095.795
Gastos promoción			**11.718.905**

Plazos

Para determinar las fechas y plazos previstos se han tenido en cuenta las hipótesis más probables según las características de los inmuebles proyectados y, en su caso, el grado de desarrollo del planeamiento, gestión urbanística, urbanización y edificación.

El ámbito se encuentra en fase de urbanización, esperando la finalización de las mismas para agosto de 2018.

ETAPAS						
TIEMPOS DE DESARROLLO (meses)						
	Gestión	Urbanización		Fase 1	Fase 2	Fase 3
Inicio	1	26	Inicio	51	75	99
Fin	25	50	Fin	75	99	123
Duración	24	24	Duración	24	24	24

VENTAS					
			Fase 1	Fase 2	Fase 3
Al contrato	20%	Inicio	52	76	100
A la entrega	80%	Fin	76	100	124
	100%	Duración	24	24	24

Tipo de actualización

El tipo o tasa de actualización utilizada, real o deflactada (sin inflación) es del 12,0%.

Valor Razonable

El Valor Razonable calculado por Gesvalt para el suelo residencial a fecha de 31 de diciembre de 2017 es de 62.000 €. La Sociedad tiene el 50% del pleno dominio de la Finca Registral 40.438, por lo que le corresponde un valor de 31.000 €.

6 Locales comerciales y 28 plazas de garaje, Calle Charco, nº 1-3, 13 y Calle Villaverde, nº 2, Leganés

Para la valoración del inmueble se ha utilizado el método del Descuento de Flujos de Caja.

Hipótesis de cálculo

Locales Comerciales 1, 2, 3, 4 y 5 en calle Charco 1-3 (Gimnasio)

Para determinar el estado de ocupación, se ha realizado el siguiente supuesto de valoración:

- Superficie: 867,57 m² en planta baja según la nota simple proporcionado.
- Renta pasante: 10.000 €/mes, según rent roll facilitado. En dicha renta se incluyen 9 plazas de garaje. A efectos de valoración se ha estimado la renta de los locales en 9.550 €/ mes y las rentas de las plazas de aparcamiento a 50 €/mes lo que sumaría un total de 450 €/mes y el conjunto de las rentas sumaría los 10.000 €/mes.
- Gastos repercutibles al inquilino: todos (tributos de la propiedad, seguros del contenido y responsabilidad civil, etc.) excepto comunidad y el seguro del continente que se han estimado en un 2% de los ingresos.

Tasa de descuento

Se asume una tasa de descuento del 8,00% para locales de las características descritas y una yield del 6,00%.

Se ha considerado un IPC del 2,00%.

Local Comercial en calle Villaverde 2 y plazas de aparcamiento en calle Charco 13

El valor del inmueble del local vacío de la calle Villaverde 2 y de las 28 plazas de garajes se ha calculado por el Método de Comparación.

Se ha realizado un estudio del precio de los locales en el área de influencia, obteniéndose un rango de valor ponderado de 1.800-2.200 €/m² para un local medio de 180 m² construido con zonas comunes, calidades altas, exterior. La superficie del local es de 56,73 m² según la nota simple proporcionada. Se ha se considerado 2.100 €/m² como valor apropiado para el local objeto de valoración.

Como precio para la plaza de aparcamiento media analizada se ha considerado un valor máximo de 20.000 €/unidad.

Valor de Mercado

El Valor Razonable calculado por Gesvalt para los locales comerciales y las plazas de aparcamiento del edificio localizado a fecha de 31 de diciembre de 2017 es de 2.562.000 €, 119.000 € corresponden a un local comercial situados calle Villaverde 2, 1.883.000 € corresponden a cinco locales comerciales situados en la calle Charco 1-3, 560.000 € corresponden a 28 plazas de garaje situadas en la calle Charco 13.

2.7 Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

La estrategia de la Sociedad está centrada en maximizar los ingresos a medio plazo y la rentabilidad de las inversiones en cartera, ofreciendo a sus inversores la posibilidad de invertir en el sector inmobiliario español y, más concretamente, en el arrendamiento de activos de diversa tipología, persiguiendo la generación de rentabilidades atractivas con mínimo riesgo.

Estrategia de inversión

La estrategia de inversión de la Sociedad se centra en constituir un patrimonio inmobiliario para su alquiler, a largo plazo. Los activos objetivos de esta estrategia son:

- Suelos urbanísticamente destinados a la promoción de inmuebles de uso residencial, comercial o de oficinas, e industrial,
- Inmuebles ya construidos, listos para su arrendamiento, y
- Inmuebles que necesiten de un moderado proceso de rehabilitación.

La estrategia a futuro de la Sociedad será la inversión en activos ubicados en Madrid capital.

Estrategia de apalancamiento

La Sociedad se apalancará de forma moderada, para disponer de más fondos invertibles, con un límite de apalancamiento objetivo del 40%, que podrá ser superior atendiendo a las circunstancias económicas generales y propias de la Sociedad, al coste de la deuda y del capital, al valor de mercado de los activos de la Sociedad, a las oportunidades de crecimiento o de adquisición, o a cualquier otro factor que considere relevante.

Estrategia de diversificación

La Sociedad se plantea ampliar su tipología de activos, y la gama de clientes a los que se dirigen, creando nuevo producto, tanto en el ámbito residencial como en el comercial.

En concreto, la estrategia a futuro se centrará en la promoción de viviendas de tamaño superior al que han desarrollado hasta la fecha, y de edificios de oficinas.

Estrategia de expansión geográfica

La Sociedad se establece el objetivo de incrementar la cartera de activos, explorando oportunidades de inversión en áreas geográficas fuera de su demarcación actual.

Estrategia de crecimiento

Para cumplimentar las estrategias de diversificación y expansión geográfica, la Sociedad abordará un plan de crecimiento basado tanto en ampliaciones de capital como en financiación bancaria.

Principales fortalezas y ventajas del Emisor

- Experiencia de los gestores de la Sociedad

  Los gestores de la Sociedad tienen una amplia experiencia en gestión patrimonial inmobiliaria, con un equipo que acumula más de 25 años de experiencia en el sector.

- Conocimiento extenso de su mercado local

  - Conocimiento extenso del mercado inmobiliario, administraciones públicas, agentes locales, abogados, notarios y entidades financieras, en el entorno local en que la Sociedad desarrolla su actividad.

  - Adquisiciones por negociación directa con los propietarios de los terrenos y/o inmuebles, dado su dominio de su mercado local o ámbito de actuación, más que a través de subastas competitivas.

- Creación adicional de valor por promoción de inmuebles

    - La Sociedad genera un valor adicional para el accionista consistente en incorporarle en la Sociedad en todo el proceso de promoción y construcción de los inmuebles hasta su arrendamiento.

      Así pues, los accionistas suman estos posibles incrementos de valor a los derivados de la generación de ingresos ordinarios por arrendamiento.

- Economías de escala en la gestión y el mantenimiento de los activos

  El disponer de activos destinados en su totalidad al arrendamiento, a diferencia de disponer de una cartera de viviendas en alquiler dispersas, mejora enormemente los ratios de eficiencia en la provisión de los servicios de mantenimiento.

- Nivel controlado de endeudamiento, no superior al 40% del valor de la Sociedad.

  La Sociedad se ha planteado un objetivo de nivel máximo de endeudamiento del 40% del valor de mercado de su cartera inmobiliaria.

- Estrategia de comercialización y explotación activa de los activos basada en la selección rigurosa de los potenciales inquilinos, que reduce al mínimo la morosidad. De hecho, el nivel de morosidad que registran los activos de la Sociedad es prácticamente nulo (0,5%).

    - Los arrendatarios de los locales comerciales serán, en general, primeras marcas.

    - Existe exceso de demanda sobre la oferta en la tipología de viviendas explotadas por la Sociedad, lo que le permite la selección de inquilinos.

- Población objetivo

  Los activos de la Sociedad se concentran en núcleos de población consolidados, con alta demanda de viviendas y locales comerciales en alquiler.

- Entorno económico propicio

  En el momento actual la Sociedad encara una serie de circunstancias favorables a su modelo de negocio, como son las indicadas a continuación:

    - Bajos tipos de interés.

    - Creación sostenida del empleo.

- Coyuntura económica positiva.
- Evolución positiva del mercado inmobiliario.
- Recuperación del número de viviendas visadas.
- Consolidación de la demanda de vivienda en alquiler por:
  - Políticas de incentivos.
  - Aparición de un segmento de población activa más enfocada al alquiler de vivienda que a la compra.
  - Razones socio-laborales.
  - Convergencia con los países del entorno.

Además también pueden incluirse:

- El nivel más bajo en costes de construcción de los últimos 10 años.
- Un incremento de la movilidad laboral.

2.8 Breve descripción del grupo de sociedades del emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del emisor

La Sociedad absorbió el 30 de mayo de 2017 a la Sociedad 1977 JS, S.L.U., tal y como se describe en el punto 2.4 del presente documento Informativo.

A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad tiene el 80% del capital social de la sociedad Listen 2011, S.L, tal y como se describe en el punto 2.4 del presente Documento Informativo.

2.9 En su caso, dependencia respecto a patentes, licencias o similares

El modelo de negocio de la Sociedad, de adquisición de suelos, construcción de inmuebles, (o rehabilitación de edificios ya construidos en su caso), y arrendamiento de los mismos, es muy

dependiente de la obtención de licencias o autorizaciones administrativas, necesarias para el desarrollo de dicha actividad, y de aplicación específica para cada proyecto en desarrollo.

Las licencias asociadas a los activos sujetos a licencia de algún tipo están descritas en el punto 2.6.1 del presente Documento Informativo.

2.10 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos…)

Prácticamente el 100% de los ingresos de la Sociedad se corresponden con los arrendamientos, entre los cuales el cliente que genera unos ingresos más elevados es un supermercado, representando aproximadamente un 16,40% del total de la facturación a fecha actual del presente Documento Informativo.

Respecto a los clientes con un nivel de ingresos más elevados, le siguen a este los correspondientes al alquiler a un gimnasio que representa un 8,50% del total y el alquiler a una sala de juegos, que representa un 7,50% del total de la facturación.

Respecto a los proveedores, los gastos se centran principalmente en el mantenimiento de los inmuebles así como en el gasto por los suministros derivados de cada uno (seguros, luz, mantenimiento de los ascensores, mantenimiento de las calderas,…), no existiendo por tanto un proveedor que represente un porcentaje elevado de gasto.

En este sentido, cabe señalar que el proveedor que genera unos gastos más elevados relacionados con el mantenimiento de los edificios son las compañías eléctricas, representando aproximadamente un 12% sobre el total de gastos por el concepto señalado.

Con relación a otros criterios de concentración, se reseña lo siguiente:

- Concentración de producto: El mix de inmuebles de la Sociedad se muestra en la siguiente tabla:

Mix de inmuebles		
Tipo	Valor de mercado	% s/ total
Residencial en alquiler	28.342.000 €	60,95%
Residencial obra en curso	13.475.000 €	28,98%
Locales comerciales/aparcamientos	3.565.000 €	7,67%
Suelo industrial	1.060.000 €	2,28%
Suelo residencial	62.000 €	0,13%
TOTAL	**46.504.000 €**	**100,00%**

- Concentración geográfica: Todos los activos inmobiliarios de la Sociedad están ubicados en la localidad de Leganés (Comunidad Autónoma de Madrid).

La Sociedad prevé que la práctica totalidad de sus ingresos se obtengan del arrendamiento o venta de los inmuebles de su propiedad, construidos o adquiridos como consecuencia de su política de inversión, descrita en el apartado 2.6.4 anterior.

2.11 Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del emisor

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

El 13 de abril de 2013 se publicó en el BOE el Real Decreto 235/2013 de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. El Real Decreto, que sigue las exigencias de recientes Directivas comunitarias (principalmente la Directiva 2010/UE relativa a la eficiencia energética de los edificios), establece la obligación de poner a disposición de los arrendatarios de los edificios un certificado de eficiencia energética, certificado que consiste en un informe redactado y firmado por un técnico competente que contiene información sobre las características energéticas del Inmueble.

La obligación de entrega de este certificado es exigible para los contratos de arrendamiento que se suscriban a partir del 1 de junio de 2013. La Sociedad cuenta con los certificados energéticos correspondientes a los inmuebles.

A la fecha del presente Documento Informativo no existen riesgos o gastos por provisiones significativos relativos a cuestiones medioambientales.

La Sociedad no ha recibido subvenciones en materia medioambiental.

2.12 Información Financiera del Emisor

2.12.1 Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.

La información financiera incluida en este apartado 2.12 se expresa en euros, y hace referencia a las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad, auditadas por Caudisa, correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2015, el 31 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2017 (en adelante "**Cuentas Anuales**").

La información ha sido elaborada por los Administradores de la Sociedad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante los correspondientes ejercicios. Se incluyen en el presente Documento Informativo para satisfacer los requisitos de información financiera establecidos en la Circular MAB 9/2017, y de acuerdo con el marco normativo vigente de información financiera aplicable a la misma, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, modificaciones aplicables introducidas por el Real Decreto 1159/2010 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- 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.
- Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales abreviadas de 2015 y 2016 fueron formuladas por los administradores solidarios de la sociedad y las cuentas anuales abreviadas de 2017 han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran, la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Las Cuentas Anuales Abreviadas y los Informes de Auditoría de la Sociedad se incorporan como **Anexo III** a este Documento Informativo.

Con fecha 15 de junio de 2016 la Sociedad comunicó a la Agencia Tributaria la opción por el régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades aplicable a las SOCIMI, establecido en la Ley 11/2009 (tal y como ha quedado descrito en el apartado 1.6.3 anterior de este Documento Informativo), y que se adjunta como **Anexo I**.

La Sociedad ha elaborado sus Cuentas Anuales Abreviadas 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.

Tal y como se establece en el apartado 2.2 anterior, Caudisa fue nombrado auditor de cuentas de la Sociedad para los ejercicios terminados el de 31 de diciembre de 2015, 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2017.

2.12.1.1 Balance de Situación

A continuación se presenta el balance de situación de la Sociedad expresado en euros correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2015, 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2017.

Reclasificaciones de importes comparativos del ejercicio 2016

Algunos importes correspondientes al ejercicio 2016 han sido reclasificados en las cuentas anuales del ejercicio 2017 con el fin de hacerlas comparables entre sí y facilitar su comparación.

Las reclasificaciones por epígrafes más significativas han sido las siguientes:

Reclasificaciones cuentas 2016	Debe	Haber	Epígrafe 2016	Epígrafe 2017
Terrenos y bienes naturales	12.396.627,83 €	-	II. Inmovilizado material	III. Inversiones inmobiliarias
Créditos a largo plazo	1.375.687,50 €	-	IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	V. Inversiones financieras a largo plazo

Reclasificaciones cuentas 2016	Debe	Haber	Epígrafe 2016	Epígrafe 2017
Créditos a corto plazo	242.512,50 €	-	IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	V. Inversiones financieras a corto plazo
Instrumentos de patrimonio	535.915,58 €	-	V. Inversiones financieras a largo plazo	IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo
Deudas con socios y/o administradores	-	715.328,96 €	II. 3. Otras deudas a largo plazo	III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo
Deudas con otras partes vinculadas	-	305.000,00 €	II. 3. Otras deudas a largo plazo	III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo
Importe neto de la cifra de negocio	-	1.006.304,68 €	5. Otros ingresos de explotación	1. Importe neto de la cifra de negocio

La Sociedad ha considerado reclasificar las partidas incluidas en el ejercicio 2016 del epígrafe "Inmovilizado material" a "Inversiones inmobiliarias" correspondientes a terrenos y construcciones que la Sociedad destina a la obtención de ingresos por arrendamiento o posee con la finalidad de obtener plusvalías a través de su enajenación.

La Sociedad ha reclasificado la deuda a largo plazo por importe de 1.375.687,50 € y a corto plazo por importe de 242.512,50 € que mantenía Desarrollos Urbanísticos Legasala S.L. con la Sociedad, pasando de inversiones con empresas del grupo y asociadas a inversiones financieras a largo plazo, ya que la toma de control efectivo de esta sociedad no se produce hasta marzo de 2017. En el ejercicio 2017 las operaciones con esta sociedad sí se consideran como operaciones con partes vinculadas.

La Sociedad ha reclasificado la participación en las sociedades del grupo Listen 2011, S.L. (532.800,00 euros) y 1977JS, S.L. (3.115,58 euros) que en el ejercicio 2016 estaba incluida en el epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo", al ser sociedades dependientes.

Respecto a la reclasificación de deudas con socios y/o administradores y otras partes vinculadas registradas en esos epígrafes en el ejercicio 2016, cuyos acreedores son un accionista de la Sociedad y dos familiares de este, por importe de 305.000 €, por su naturaleza la Sociedad ha considerado que se clasifiquen dentro del epígrafe de "Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo".

Y, por último, los ingresos por arrendamiento constituyen la principal fuente de ingresos de la Sociedad por lo que se han reclasificado del epígrafe "Otros ingresos" en el que estaban registrados en el ejercicio 2016 a "Importe neto de la cifra de negocio".

Los estados financieros del ejercicio 2016 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 2016, ni los resultados del ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Reclasificación de importes comparativos del ejercicio 2015 por epígrafes han sido las siguientes:

Algunos importes correspondientes al ejercicio 2015 han sido reclasificados con el fin de hacerlos comparables con los del ejercicio 2016 y con el ejercicio actual y facilitar su comparación.

Las reclasificaciones por epígrafes han sido las siguientes:

Descripción	Saldo deudor	Haber	Epígrafe CCAA 2015	Epígrafe 2015 ACTUAL
Terrenos, construcciones e inm. en curso	8.234.639,73€	-	II. Inmovilizado material	III. Inversiones inmobiliarias
Instrumentos de patrimonio	420.815,58 €	-	V. Inversiones financieras a largo plazo	IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo
Deudas con socios y otras partes vinculadas	-	1.223.483,40 €	II. 3 Otras deudas a largo plazo	III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo
Importe neto de la cifra de negocio	-	418.749,11 €	5. Otros ingresos de explotación	1. Importe neto de la cifra de negocio

La Sociedad ha considerado reclasificar las partidas incluidas en el ejercicio 2015 del epígrafe "Inmovilizado material" a "Inversiones inmobiliarias", correspondientes a terrenos y construcciones que la Sociedad destina a la obtención de ingresos por arrendamiento o posee con la finalidad de obtener plusvalías a través de su enajenación.

La Sociedad ha reclasificado las participaciones que posee en el capital de Park Gestión Cuatro, S.L. por importe de 417.400 €, con la sociedad Listen 2011, S.L. por importe de 300,00 € y con la Sociedad 1977JS, S.L. por importe de 3.115,58 € de "Inversiones financieras a largo plazo", que es como estaban clasificadas en las cuentas anuales firmadas del ejercicio 2015, a "Inversiones en empresas del grupo a largo plazo", al ser las sociedades Listen 2011, S.L. y 1977JS, S.L. sociedades dependientes y la otra sociedad parte vinculada..

Respecto a la reclasificación de "Deudas con socios y con otras partes vinculadas" registradas en el epígrafe "Deudas a corto plazo" en las cuentas anuales firmadas del ejercicio 2015, la Sociedad considera más idóneo que se clasifiquen en el epígrafe de "Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo".

Y, por último, los ingresos por arrendamiento constituyen la principal fuente de ingresos de la Sociedad por lo que se han reclasificado del epígrafe "Otros ingresos de explotación", en el que estaban registrados en las cuentas anuales firmadas del ejercicio 2015, al epígrafe "importe neto de la cifra de negocio".

A. Activo no corriente y corriente

ACTIVO AP67 SOCIMI, S.A.	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	**20.732.540,65 €**	**15.378.317,13 €**	**9.706.148,82 €**
I. Inmovilizado intangible	**-**	**-**	**-**
II. Inmovilizado material	**4.252,64 €**	**93,20 €**	**200,49 €**
III. Inversiones inmobiliarias	**18.821.443,01 €**	**12.396.627,83 €**	**8.234.639,73 €**
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a l/p	**1.866.300,00 €**	**1.605.908,60 €**	**1.471.308,60 €**
V. Inversiones financieras a largo plazo	**40.545,00 €**	**1.375.687,50 €**	**-**
VI. Activos por impuesto diferido	**-**	**-**	**-**
VII. Deudores comerciales no corrientes	**-**	**-**	**-**
ACTIVO CORRIENTE	**1.288.586,65 €**	**688.040,45 €**	**6.651.565,27 €**
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	**-**	**-**	**-**
II. Existencias	**-**	**-**	**-**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**148.679,42 €**	**367.742,42 €**	**2.900.791,95 €**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	21.458,33 €	1.281,40 €	6.663,76 €
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	-	-	-
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	21.458,33 €	1.281,40 €	6.663,76 €
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	-	-	-
3. Otros Deudores	127.221,09 €	366.461,02 €	2.894.128,19 €
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**458.897,65 €**	-	**1.311.425,00 €**
V. Inversiones financieras a corto plazo	**-**	**286.945,50 €**	**99.982,68 €**
VI. Periodificaciones a corto plazo	**-**	**-**	**-**
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**681.009,58 €**	**33.352,53 €**	**2.339.365,64 €**
TOTAL ACTIVO	**22.021.127,30 €**	**16.066.357,58 €**	**16.357.714,09 €**

(i) Inmovilizado material

El inmovilizado material se ha valorado por el precio de adquisición o coste de producción, minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor conocida. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.

La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado material que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción. Forma parte, también, del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas por desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de

rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones, así como la mejor estimación del valor actual del importe contingente. No obstante, los pagos contingentes que dependan de magnitudes relacionadas con el desarrollo de la actividad, se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias a medida en que se incurran.

La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo. Por ello no se han contabilizado en los activos valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro.

Los costes de ampliación, sustitución o renovación que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados. Así mismo, los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

Las amortizaciones se han establecido en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Se ha amortizado de forma independiente cada parte de un elemento del inmovilizado material y de forma lineal, en función de los años de vida útil que se detallan:

Elemento	Años de vida útil estimada
Edificios y construcciones	50
Instalaciones técnicas y maquinaria	10
Mobiliario y enseres	10
Equipos para procesos de información	4

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

	Instalaciones técnicas y otro Inmov. Mat.
A) SALDO INICIAL BRUTO, Ej. 2016	**17.375,27 €**
(+) Resto de entradas	-
(-) Salidas, bajas o reducciones	-
B) SALDO FINAL BRUTO, Ej. 2016	**17.375,27 €**
C) SALDO INICIAL BRUTO, Ej. 2017	**17.375,27 €**
(+) Resto de entradas	4.418,48 €
D) SALDO FINAL BRUTO, Ej. 2017	**21.793,75 €**
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL Ej. 2016	**17.174,78 €**
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2016	107,29 €
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL Ej. 2016	**17.282,07 €**
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL Ej. 2017	**17.282,07 €**
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2017	259,04 €
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL Ej. 2017	**17.541,11 €**
M) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2016	**93,20 €**
N) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2017	**4.252,64 €**

Las altas del ejercicio 2017 corresponden a la adquisición de maquinaria.

Los elementos totalmente amortizados y que siguen en uso ascienden a 17.375,27 € a 31 de diciembre de 2017 y a 17.050,14 € en el ejercicio 2016 y en el ejercicio 2015.

Al 31 de diciembre de 2017 no se han contraído compromisos en firme para la compra de inmovilizado.

No existen compromisos en firme de venta de inmovilizado.

A 31 de diciembre de 2015 el valor neto contable tras la reclasificación ascendía a 200,49 €.

(ii) Inversiones inmobiliarias

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas mediante su explotación en régimen de alquiler o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Así

como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utilizan los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:

- Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento.
- Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción.

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

	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, Ej. 2016	**4.491.208,26 €**	**4.011.846,63 €**	**-**	**8.503.054,89 €**
(+) Resto de entradas	24.018,23 €	26.902,23 €	5.621.343,88 €	5.672.264,34 €
(-) Salidas, bajas o reducciones	**-1.313.318,96 €**	-	-	**- 1.313.318,96 €**
B) SALDO FINAL BRUTO, Ej. 2016	**3.201.907,53 €**	**4.038.748,86 €**	**5.621.343,88 €**	**12.862.000,27 €**
C) SALDO INICIAL BRUTO, Ej. 2017	**3.201.907,53 €**	**4.038.748,86 €**	**5.621.343,88 €**	**12.862.000,27 €**
(+) Adquisiciones mediantes fusión por absorción 1977JS, S.L.	1.480.000,00 €	1.913.460,86 €	-	3.393.460,86 €
(+) Resto de entradas	883.454,85 €	1.320.187,03 €	965.269,61 €	3.168.911,49 €
D) SALDO FINAL BRUTO, Ej. 2017	**5.565.362,38 €**	**7.272.396,75 €**	**6.586.613,49 €**	**19.424.372,62 €**
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL Ej. 2016	**-**	**268.415,16 €**	**-**	**268.415,16 €**
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2016	**-**	110.811,31 €	**-**	**110.811,31 €**
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos	**-**	86.145,97 €	**-**	**86.145,97 €**
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL Ej. 2016	**-**	**465.372,44 €**	**-**	**465.372,44 €**
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL Ej. 2017	**-**	**465.372,44 €**	**-**	**465.372,44 €**
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2017	**-**	137.557,17 €	**-**	**137.557,17 €**
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL Ej. 2017	**-**	**602.929,61 €**	**-**	**602.929,61 €**
M) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2016	**3.201.907,53 €**	**3.573.376,42 €**	**5.621.343,88 €**	**12.39 6.627,83 €**
N) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2017	**5.565.362,38 €**	**6.669.467,14 €**	**6.586.613,49 €**	**18.821.443,01 €**

Las altas del ejercicio 2017 corresponden a la adquisición de varios locales comerciales y plazas de garaje en Calle Charco de Leganés, adquiridos a Akydeko, S.L., otro local sito en Calle Villaverde de Leganés y a la finalización de la obra de Juan Muñoz (procedente de la fusión por absorción de 1977JS, S.L.).

Las altas del ejercicio de inmovilizado en curso corresponden a la construcción del edificio de viviendas y locales comerciales en el solar en Plaza Fuente Honda de Leganés.

Las altas en el ejercicio 2016 de terrenos y construcciones corresponden a la activación de gastos de escritura de compras de ejercicios anteriores.

Las bajas del ejercicio 2016 corresponden a la venta de unos terrenos rústicos en Leganés y Moraleja de Enmedio, que ha generado una pérdida de 363.318,96 euros.

Por otro lado, el 13 de septiembre de 2016 Listen 2011 S.L. realiza una ampliación de capital, suscrita y desembolsada por AKYDEKO PLUS S.L. mediante aportación no dineraria de una parcela (Calle Rey Pastor 3), tal y como se describe en el punto 2.4. del presente Documento. Esta operación ha generado un beneficio de 125.000 €.

Las altas del ejercicio 2016 de inmovilizado en curso corresponden a la adquisición del solar en Plaza Fuente Honda de Leganés.

El importe en este epígrafe tras la reclasificación ascendía a 8.234.639,79 €. Las altas del ejercicio 2015 corresponden principalmente a la adquisición del local de Calle Villaverde (Leganés). Por su parte la baja, corresponde a la venta de unos trasteros en el edificio de la Calle Charco, que generó un beneficio de 8.000 €.

No existen elementos totalmente amortizados y que sigan en uso a 31 de diciembre de 2017, ni a 31 de diciembre de 2016 y 2015.

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

El detalle de todos los inmuebles recogidos en esta partida y sus fechas de adquisición es el siguiente:

Descripción	Fecha de adquisición
UNID EJECUCION PP4 - Los Llanos	28/10/2004
LOCAL 2 C/ VILLAVERDE, 2	18/06/2015
LOCALES Y GARAJES CHARCO Y VICEN ALEX.	19/12/2017
AMPLIACIÓN DEL PORTILLO PP-2	06/06/2012
GARAJE C/VILLAVERDE	10/12/2008
C\SOR DOMITILA-CHARCO	22/03/2011
AVDA JUAN CARLOS I 88	21/07/2011
AVD JUAN CARLOS I 86	Compras sucesivas desde 10/2012
JUAN MUÑOZ, 35	21/08/2017
LOCAL 1 C/ VILLAVERDE, 2	29/09/2017
OBRA PLAZA FUENTE HONDA	08/07/2016

Durante el ejercicio 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).

Hasta el 31 de diciembre de 2016 la explotación se realizaba mediante el contrato de gestión y explotación en régimen de arrendamiento suscrito con Promones 2001, S.L. de fecha 1 de marzo de 2013.

Al cierre del ejercicio la Sociedad ha evaluado el posible deterioro de los inmuebles incluidos en esta partida, utilizando como valor razonable el importe obtenido de las tasaciones solicitadas a Gesvalt, S.A. de fecha 8 de enero de 2018, y cuya información se desglosa en el cuadro siguiente. No se ha detectado la necesidad de realizar ninguna corrección valorativa de los inmuebles incluidos en este epígrafe.

Descripción	Terrenos	Construcciones	Total Inmueble	Método tasación	Valor
UNID EJECUCION PP4- Los Llanos	55.882,32 €	-	55.882,32 €	DFC de la promoción más probable utilizando los principios de mayor y menor uso	62.000,00 €
5 LC Y 28PLZ CHARC Y VICEN ALE	823.719,31 €	1.096.340,30 €	1.920.059,61 €	DFC	2.443.000,00 €
LOCAL 1 C/ VILLAVERDE, 2	56.335,00 €	39.230,11 €	95.565,11 €	Método de comparación	119.000,00 €
AMPLIACIÓN DEL PORTILLO PP-2	30.107,44 €	-	30.107,44 €	DFC de la promoción más probable utilizando los principios de mayor y menor uso	104.000,00 €
GARAJE C/VILLAVERDE	134.918,09 €	184.806,91 €	319.725,00 €	Método de comparación	405.000,00 €

Descripción	Terrenos	Construcciones	Total Inmueble	Método tasación	Valor
LOCAL 2 C/ VILLAVERDE, 2	90.356,30 €	123.767,45 €	214.123,75 €	Método de comparación	598.000,00 €
19 APT C/SOR DOMITILA-CHARCO	950.994,43 €	863.184,67 €	1.814.179,10 €	DFC	2.293.000,00 €
SOLAR AVDA JUAN CARLOS I 88	1.429.007,06 €	1.957.412,70 €	3.386.419,76 €	DFC	12.303.000,00 €
SOLAR AVD JUAN CARLOS I 86	514.042,43 €	704.120,52 €	1.218.162,95 €	DFC	4.434.000,00 €
SOLAR JUAN MUÑOZ, 35	1.480.000,00 €	1.993.506,19 €	3.473.506,19 €	DFC	9.312.000,00 €
PLAZA FUENTE HONDA	-	6.586.613,49 €	6.586.613,49 €	DFC de la promoción más probable utilizando los principios de mayor y menor uso	13.475.000,00 €
Total	**5.565.362,38 €**	**13.548.982,34 €**	**19.114.344,72 €**		**45.548.000,00 €**

Los elementos afectos a garantía son:

	2017			2016		
	Coste	Amortiz.Acum.	Neto	Coste	Amortiz.Acum.	Neto
Terrenos y construcciones	9.892.268,00 €	**-460.981,94 €**	9.431.286,06 €	6.418.598,71 €	**-356.196,68 €**	6.062.402,03 €
Obra en curso	6.586.613,49 €	-	6.586.613,49 €	5.621.343,88 €	-	5.621.343,88 €
Total	**16.478.881,49 €**	**-460.981,94 €**	**16.017.899,55 €**	**12.039.942,59 €**	**-356.196,68 €**	**11.683.745,91 €**

Al 31 de diciembre de 2017 no se han contraído compromisos en firme para la compra de inmovilizado.

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.

No existen compromisos en firme de venta de inmovilizado.

(iii) Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

El desglose de la partida Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo para los ejercicios 2017, 2016 y 2015 es el siguiente:

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a l/p	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
1. Instrumentos de patrimonio	792.800,00 €	535.915,58 €	420.815,58 €
2. Créditos a empresas	1.073.500,00 €	1.069.993,02 €	1.050.493,02 €
Total	**1.866.300,00 €**	**1.605.908,60 €**	**1.471.308,60 €**

La partida Instrumentos de Patrimonio se corresponde a la participación de la Sociedad en las sociedades Listen 2011, S.L., por importe de 532.800,00 € en 2016 y 792.800,00 € en 2017, y 1977JS, S.L., por importe de 3.115,58 € en el ejercicio 2016 (al haberse producido la fusión por absorción de esta sociedad en el ejercicio 2017). En el 2015 corresponde a la participación en Park Gestión Cuatro, S.L. por importe de 417.400 €, a la participación en Listen 2011, S.L. por importe de 300,00 y a la participación en 1977JS, S.L. por importe de 3.115,58 €.

Los saldos más significativos correspondientes a la partida de Créditos a empresas, para cada ejercicio se corresponde con:

- Ejercicio 2017: 1.068.200,00 € corresponden a la sociedad Desarrollos Urbanísticos Legasala, S.L.
- Ejercicio 2016: 574.897,65 € corresponden a la sociedad Aya Gestión y Arquitectura, S.L., y 440.024,39 € a la sociedad 1977JS, S.L.
- Ejercicio 2015: 574.897,65 € corresponden a la sociedad Aya Gestión y Arquitectura, S.L., y 470.024,39 € corresponden a la sociedad 1977JS, S.L.

Todos estos saldos aparecen referenciados en el punto 2.15 de operaciones vinculadas de este Documento Informativo.

(iv) Inversiones financieras a largo plazo

El desglose de la partida Inversiones financieras a largo plazo para los ejercicios 2017, 2016 y 2015 es el siguiente:

Inversiones financieras a largo plazo	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Inversiones financieras a largo plazo	40.545,00 €	1.375.687,50 €	-
Total	**40.545,00 €**	**1.375.687,50 €**	**-**

El importe de 40.545,00 € del ejercicio 2017 corresponde a las fianzas depositadas en el IVIMA.

El importe 1.375.687,50 € del ejercicio 2016 corresponde al saldo a largo plazo que mantiene la Sociedad con la sociedad Desarrollos Urbanísticos Legasala, S.L. por un contrato de préstamo participativo de fecha 31 de diciembre de 2015 por un importe inicial de 1.743.000 €.

Tras la reclasificación producida en 2015 no hay ningún importe en esta partida.

(v) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El desglose de la partida Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar para los ejercicios 2017, 2016 y 2015 es el siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	21.458,33 €	1.281,40 €	6.663,76 €
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	-	-	-
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	21.458,33 €	1.281,40 €	6.663,76 €
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	-	-	-
3. Otros Deudores	127.221,09 €	366.461,02 €	2.894.128,19 €
Total	**148.679,42 €**	**367.742,42 €**	**2.900.791,95 €**

El importe más relevante del epígrafe de Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar corresponde a la partida Otros Deudores.

El importe de 127.221,09 € en el ejercicio 2017 reflejado en la partida Otros Deudores corresponde al saldo deudor de Hacienda Pública por devolución de impuestos.

El importe de 366.461,02 € en el ejercicio de 2016 corresponde principalmente a los importes de 206.280,28 € correspondiente al saldo deudor de Hacienda Pública por devolución de impuestos, 93.322,24 € correspondiente al saldo de clientes empresas del grupo y asociadas y de 66.858,50 € correspondiente a deudores varios.

El importe de 2.894.128,19 € para el ejercicio 2015 corresponde al saldo deudor de Hacienda Pública por importe de 79.312,46 € y a los saldos mantenidos con Pasdeko, C.B. por importe de 1.050.143,31 € y Desarrollos Urbanísticos Legasala S.L. por importe de 1.743.003,42 €.

El importe de la partida Clientes por ventas y prestaciones de servicios corresponde con el saldo deudor de los inquilinos.

(vi) Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo

El desglose de la partida Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo para los ejercicios 2017, 2016 y 2015 es el siguiente:

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	458.897,65 €	-	1.311.425,00 €
Total	**458.897,65 €**	**- €**	**1.311.425,00 €**

Los importes de los ejercicios 2017 y 2015 en la partida Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo se corresponden a los créditos a corto plazo que la Sociedad mantiene con empresas vinculadas. De los 458.897,65 € que figuran en el ejercicio 2017, un montante de 450.000 € corresponden al préstamo participativo en la sociedad Desarrollos Urbanísticos Legasala, S.L. La totalidad de los 1.311.425,00 € que figuran en el ejercicio 2015 corresponden a un préstamo participativo de la Sociedad en la entidad Aya Gestión y Arquitectura, S.L.

Todos estos saldos aparecen referenciados en el punto 2.15 de operaciones vinculadas de este Documento Informativo.

(vii) Inversiones financieras a corto plazo

El desglose de la partida Inversiones financieras a corto plazo para los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

Inversiones financieras a corto plazo	31/12/2016	31/12/2015
Activos a valor razonable con cambios en PyG	44.433,00 €	99.982,68 €
Préstamos y participadas a cobrar	242.512,50 €	-
Total	**286.945,50 €**	**99.982,68 €**

El importe del ejercicio 2016 en la partida de Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias corresponde a la cartera de acciones propiedad de la Sociedad por importe 44.433,00 € que fue vendida durante el ejercicio 2017, generando un beneficio de 29.503,54 €. El importe del ejercicio 2015 de 99.982,68 € se trata de las acciones de esta misma cartera.

El importe del ejercicio 2016 en la partida Préstamos y partidas a cobrar corresponde con el saldo a corto plazo que la Sociedad mantiene con Desarrollos Urbanísticos Legasala S.L. por un importe de 242.512,50 €, por el contrato participativo de fecha 31 de diciembre de 2015 por un importe inicial de 1.743.000 €.

(viii) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El desglose de la partida Efectivo y otros activos líquidos equivalentes para los ejercicios 2017, 2016 y 2015 es el siguiente:

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	681.009,58 €	33.352,53 €	2.339.365,64 €
Total	**681.009,58 €**	**33.352,53 €**	**2.339.365,64 €**

B. Patrimonio neto y Pasivo corriente

PASIVO AP67 SOCIMI, S.A.	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
PATRIMONIO NETO	**5.960.390,70 €**	**4.459.725,69 €**	**7.205.383,65 €**
1. Fondos propios	**5.960.390,70 €**	**4.459.725,69 €**	**7.205.383,65 €**
I. Capital:	**5.116.359,00 €**	**3.006,00 €**	**3.006,00 €**
1. Capital escriturado	5.116.359,00 €	3.006,00 €	3.006,00 €
2. (Capital no exigido)	-	-	-
II. Prima de emisión	**651.641,00 €**	-	-
III. Reservas	**1.078.076,44 €**	**5.642.540,69 €**	**7.197.225,92 €**
1. Reservas de capitalización	-	-	-
2. Otras reservas	1.078.076,44 €	5.642.540,69 €	7.197.225,92 €
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	-	-	-
V. Resultados de ejercicios anteriores	**-1.185.821,00 €**	-	-
VI. Otras aportaciones de socios	-	-	-
VII. Resultado del ejercicio	**300.135,26 €**	**-1.185.821,00 €**	**5.151,73 €**
PASIVO NO CORRIENTE	**14.825.762,36 €**	**10.657.470,00 €**	**8.117.339,53 €**
I. Provisiones a largo plazo	-	-	-
II. Deudas a largo plazo	**11.787.414,89 €**	**9.014.901,70 €**	**6.720.473,96 €**
1. Deudas con entidades de crédito	11.584.077,34 €	8.934.026,94 €	6.645.164,20 €
2. Acreedores por arrendamiento financiero	-		-
3. Otras deudas a largo plazo	203.337,55 €	80.874,76 €	75.309,76 €
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**3.038.347,47 €**	**1.642.568,30 €**	**1.396.865,57 €**
IV. Pasivos por impuestos diferidos	-	-	-
V. Periodificaciones a largo plazo	-	-	-
VI. Acreedores comerciales no corrientes	-	-	-
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	-	-	-
PASIVO CORRIENTE	**1.234.974,24 €**	**949.161,89 €**	**1.034.990,91 €**
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-	-
II. Provisiones a corto plazo	-	-	-
III. Deudas a corto plazo:	**834.759,47 €**	**805.501,64 €**	**523.653,73 €**
2. Deudas con entidades de crédito	730.251,51 €	501.137,26 €	523.653,73 €
3. Acreedores por arrendamiento financiero	-	-	-
5. Otros pasivos financieros	104.507,96 €	304.364,38 €	-
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**105.231,28 €**	**27.276,13 €**	**176.180,78 €**
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**294.983,49 €**	**116.384,12 €**	**335.156,40 €**
1. Proveedores	-	217,80 €	- €
a) Proveedores a largo plazo	-	-	-
b) Proveedores a corto plazo	-	217,80 €	-
2. Otros acreedores	294.983,49 €	116.166,32 €	335.156,40 €
VI. Periodificaciones a largo plazo	-	-	-
VII. Deuda con características especiales a corto plazo	-	-	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**22.021.127,30 €**	**16.066.357,58 €**	**16.357.714,09 €**

(i) Fondos Propios

Capital Social

A 31 de diciembre de 2017 el capital social de la Sociedad asciende a 5.116.359 €, representado por 5.116.359 acciones de 1 € de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. Dichas acciones eran nominativas.

A 31 de diciembre de 2016 el capital social de la Sociedad ascendía a 3.006 €, representado por 3.006 de participaciones de 1 € de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. Dichas participaciones eran nominativas.

A 31 de diciembre de 2015 el capital social de la Sociedad ascendía a 3.006 €, representado por 3.006 de participaciones de 1 € de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. Dichas participaciones eran nominativas.

El 29 de junio de 2017 en la Junta General Extraordinaria y Universal se acordó ampliar el capital social en 4.456.118 € mediante la emisión de 4.456.118 de participaciones de 1 € de valor nominal cada una, con cargo a reservas. En la misma junta general se aprobó ampliar el capital social en 540.876 € mediante la emisión de 540.876 participaciones de 1 € de valor nominal cada una, mediante la compensación de créditos.

El 28 de diciembre de 2017 en la Junta General Extraordinaria y Universal se acordó ampliar el capital social en 116.359 € mediante la emisión de 116.359 participaciones de 1 € de valor nominal y una prima de emisión de 5,60 € cada una.

Después de las ampliaciones descritas en los párrafos anteriores el Capital Social al 31 de diciembre de 2017 quedó fijado en 5.116.359 €.

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

	Nº Participaciones	% Participación
Francisco Escudero López	2.375.000,00 €	46,42%
Álvaro Rubio Garzón	2.375.000,00 €	46,42%

Prima de Emisión

La prima de emisión ha surgido como consecuencia de la ampliación de capital de 28 de diciembre de 2017 mencionada anteriormente y asciende al cierre del ejercicio 2017 a 651.641,00 €.

Reservas

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad Anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las SOCIMI la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrán exceder del 20% del capital social. Los estatutos de la Sociedad no pueden establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta a la anterior.

Al cierre del ejercicio 2017 la reserva legal no había alcanzado el mínimo legalmente establecido.

Al cierre el ejercicio 2016 la reserva legal había alcanzado el mínimo legalmente establecido sobre la cifra de capital social existente a dicha fecha.

El importe de la reserva legal ascendía a 601,20 € al cierre del 31 de diciembre de 2017, 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015.

Las reservas voluntarias ascendían al cierre del ejercicio de 2017 a 1.077.475,24 € y al cierre del ejercicio de 2016 a 5.641.939,49 €.

Las reservas voluntarias ascendían al cierre del ejercicio 2015 a 7.196.624,72 euros.

(ii) Deudas a largo plazo

El desglose de la partida Deudas a largo plazo para los ejercicios 2017, 2016 y 2015 es el siguiente:

Deudas a largo plazo	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
1. Deudas con entidades de crédito	11.584.077,34 €	8.934.026,94 €	6.645.164,20 €
2. Acreedores por arrendamiento financiero	-	-	-
3. Otras deudas a largo plazo	203.337,55 €	80.874,76 €	75.309,76 €
Total	**11.787.414,89 €**	**9.014.901,70 €**	**6.720.473,96 €**

En el epígrafe “Deudas con Entidades de Crédito” se recogen los vencimientos a largo plazo de los préstamos hipotecarios y promotor de los que es titular la Sociedad. El importe en

esta partida asciende a 11.584.077,34 € en el ejercicio 2017, a 8.934.026,94 € en 2016 y a 6.645.164,20 € en 2015.

Las deudas con Entidades de crédito que están en vigor al 31 de diciembre de 2017 se detallan a continuación:

Entidad bancaria	Principal	Fecha concesión	Fecha vencimiento	Capital pendiente de amortizar	Tipo de interés aplicable
B. SABADELL	2.600.000,00 €	28/10/2015	31/10/2031	2.573.517,58 €	Euribor + 3%
BANKIA	1.675.111,00 €	22/03/2011	22/03/2041	1.372.735,93 €	1,04%
B. SABADELL	809.000,00 €	11/09/2014	30/09/2028	685.917,45 €	Euribor + 2,30%
B. SABADELL	800.000,00 €	13/05/2015	31/10/2028	664.860,60 €	Euribor + 2,30%
ABANCA	4.000.000,00 €	03/12/2015	20/12/2027	3.399.227,94 €	2,04%
B. PUEYO	3.618.069,40 €	08/07/2016	08/07/2034	3.618.069,35 €	2,25%
Total				**12.314.328,85 €**	

El préstamo hipotecario con B. Sabadell, con importe de 2.600.000 € de principal, procede de la fusión por absorción de 1977 JS S.L. La fusión tiene efectos a 1 de enero de 2017, por ese motivo no figura en el detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2016 a pesar de que la fecha de concesión es el 28 de octubre de 2015.

Las deudas con Entidades de crédito que estaban en vigor al 31 de diciembre de 2016 se detallan a continuación:

Entidad bancaria	Principal	Fecha concesión	Fecha vencimiento	Capital pendiente de amortizar	Tipo de interés aplicable
BANKIA	1.675.111,00 €	22/03/2011	22/03/2041	1.424.565,14 €	1,04%
B. SABADELL	809.000,00 €	11/09/2014	30/09/2028	741.780,81 €	Euribor + 2,30%
B. SABADELL	800.000,00 €	13/05/2015	31/10/2028	718.535,99 €	Euribor + 2,30%
B. SABADELL	60.000,00 €	09/04/2017	20/04/2017	7.148,02 €	5,35%
B. SABADELL	100.000,00 €	13/05/2015	20/05/2017	50.466,54 €	3,75%
ABANCA	4.000.000,00 €	03/12/2015	20/12/2027	3.702.667,70 €	2,04%
B. PUEYO	3.618.069,40 €	08/07/2016	08/07/2034	2.790.000,00 €	2,25%
Total				**9.435.164,20 €**	

Las deudas con Entidades de crédito que estaban en vigor al 31 de diciembre de 2015 se detallan a continuación:

Entidad bancaria	Principal	Fecha concesión	Fecha vencimiento	Capital pendiente de amortizar	Tipo de interés aplicable
BANKIA	1.675.111,00 €	22/03/2011	22/03/2041	1.474.707,51 €	1,04%
B. SABADELL	60.000,00 €	09/04/2017	20/04/2017	27.849,39 €	5,35%
B. SABADELL	809.000,00 €	11/09/2014	30/09/2028	795.755,57 €	Euribor + 2,30%
B. SABADELL	100.000,00 €	13/05/2015	20/05/2017	100.000,00 €	3,75%
B. SABADELL	800.000,00 €	13/05/2015	31/10/2028	770.505,46 €	Euribor + 2,30%
ABANCA	4.000.000,00 €	03/12/2015	20/12/2027	4.000.000,00 €	2,04%
Total				**7.168.817,93 €**	

Con fecha 4 de diciembre de 2014 la Sociedad firmó con el Banco Bilbao Vizcaya Argentaría, 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 € 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 2016 la Sociedad ha abonado a la entidad financiera un importe de 24.032,24 €, y durante el ejercicio 2017 el importe ha ascendido a 24.059,97 €, reflejados como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias de cada ejercicio.

En relación con el contrato de SWAP, la empresa considera como mejor opción mantenerlo activo ya que 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 empresa considera que tendrá unos ingresos extraordinarios a 2 años vista y compensará los gastos generados.

El importe del ejercicio 2017, 2016 y 2015 en “Otros deudas a largo plazo” incluye:

- Las fianzas a largo plazo consecuencia del arrendamiento de viviendas y locales por importe de 165.480,00 € para el ejercicio 2017, 80.874,76 € para el ejercicio 2016 y 75.309,76 € para el ejercicio 2015.

- Las retenciones de garantía de obra de Plaza de Fuente Honda, por importe de 37.857,55 € para el ejercicio 2017, en los ejercicios 2016 y 2015 no existe saldo por este concepto.

(iii) Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo

El desglose de la partida Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo para los ejercicios 2017, 2016 y 2015 es el siguiente:

Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	3.038.347,47 €	1.642.568,30 €	1.396.865,57 €
Total	**3.038.347,47 €**	**1.642.568,30 €**	**1.396.865,57 €**

El importe de 3.038.347,47 € en el ejercicio 2017 corresponde principalmente (i) a la deuda con Akydeko, S.L. por la compra de locales por importe de 2.102.927,64 € y con la línea de crédito por importe de 195.816,68 €; (ii) un importe de 450.350,19 € con la sociedad Lefor 2004, S.L., que procede 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 (iii) a deudas con socios, administradores y otras partes vinculadas por importe de 289.252,96 euros.

El importe de 1.642.568,30 € en el ejercicio 2016 corresponde principalmente a la deuda con Akydeko, S.L. por la compra de locales por importe de 148.106,04 € y con la línea de crédito por importe de 474.133,30 € y a deudas con socios, administradores y otras partes vinculadas por 1.020.328,96 euros.

El importe de 1.396.865,57 € en el ejercicio 2015 corresponde a:

- El vencimiento a largo plazo del importe dispuesto de la línea de crédito suscrita con Akydeko, S.L. por importe de 173.382,17 €.
- El vencimientos a largo plazo del importe dispuesto de la línea de crédito suscrita con los socios/administradores por importe de 918.483,40 €.
- El vencimientos a largo plazo de los préstamos mantenidos con familiares próximos de los socios/administradores por importe de 305.000,00 €.

(iv) Deudas a corto plazo

El desglose de la partida Deudas a corto plazo para los ejercicios 2017, 2016 y 2015 es el siguiente:

Deudas a corto plazo	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
1. Deudas con entidades de crédito	730.251,51 €	501.137,26 €	523.653,73 €
2. Acreedores por arrendamiento financiero	-	-	-
3. Otras deudas a corto plazo	104.507,96 €	304.364,38 €	-
Total	**834.759,47 €**	**805.501,64 €**	**523.653,73 €**

Los importes de los ejercicios 2017, 2016 y 2015 en el epígrafe "Deudas con Entidades de Crédito" recogen los vencimientos a corto plazo de los préstamos hipotecarios y promotor de los que es titular la Sociedad, descritos anteriormente en el punto (ii) Deudas a largo plazo.

El saldo en los ejercicios 2017 y 2016 en el epígrafe Otras deudas a corto plazo recoge:

- Los intereses devengados durante el ejercicio 2017 por el contrato de préstamo suscritos para la financiación de la obra de Plaza de Fuente Honda. Al cierre del ejercicio 2017 el importe del principal ha sido pagado quedando pendiente de pago únicamente los intereses por importe de 13.757,95 €. Al cierre del ejercicio 2016 la deuda pendiente de vencimiento, así como los intereses devengados en ese mismo ejercicio, ascendía a 304.364,38 €. Al cierre del ejercicio 2015 no hay saldo por este concepto.

- Las retenciones de garantía de la obra de la Calle Juan Muñoz, cuyo vencimiento es a corto plazo, por importe de 90.750,01 € al cierre del ejercicio 2017. En los ejercicios 2016 y 2015 no existe este concepto.

(v) Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo

El desglose del epígrafe Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo para los ejercicios 2017, 2016 y 2015 es el siguiente:

Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	105.231,28 €	27.276,13 €	176.180,78 €
Total	**105.231,28 €**	**27.276,13 €**	**176.180,78 €**

El importe de 105.231,28 € en el ejercicio 2017 corresponde a la deuda a corto plazo con Akydeko, S.L. por la compra de locales.

El importe de 27.276,13€ en el ejercicio 2016 corresponde a la deuda a corto plazo con Akydeko, S.L. por la compra de locales por importe de 25.276,13 €.

El detalle de esta partida para el ejercicio 2015 corresponde por un lado, al vencimiento a corto plazo de deudas derivadas de la disposición de las líneas de crédito suscritas con sociedades vinculadas por importe de 150.394,46 € y por otro lado, con proveedores de inmovilizado a corto plazo por importe de 25.786,32 €, consecuencia de la adquisición durante el ejercicio 2015 del local en Calle Villaverde de Leganés a la sociedad vinculada Akydeko, S.L.

(vi) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El desglose de la partida Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar para los ejercicios 2017, 2016 y 2015 es el siguiente:

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
1. Proveedores	-	217,80 €	-
a) Proveedores a largo plazo	-	-	-
b) Proveedores a corto plazo	-	217,80 €	-
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	-	-
3. Acreedores varios	273.037,67 €	14.382,13 €	322.375,05 €
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	-	-
5. Pasivos por impuesto corriente	-	-	-
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	21.945,82 €	101.784,19 €	12.781,35 €
Total	**294.983,49 €**	**116.384,12 €**	**335.156,40 €**

Dentro del epígrafe Acreedores varios aparece el saldo con proveedores y acreedores, derivados de la actividad normal de la Sociedad, siendo la partida más significativa en 2017 la mantenida con Promociones Profranmarsa, S.A. por la compra de las participaciones de Listen 2011, S.L. por importe de 260.000 €.

Del importe consignado en la partida de Acreedores varios del ejercicio 2015, la partida más significativa corresponde a la mantenida con la sociedad Pas Gestión y Urbanismo ,S.L. por importe de 354.000,00 € correspondiente a un préstamo participativo en el que la Sociedad es la prestataria, y 24.244,59 € a otros proveedores. En el saldo de esta partida, se incluye una cuenta de "proveedores facturas pendientes de recibir" con signo contrario por importe de 55.852,14 €, más un saldo con Telefónica de España, S.A. a favor de la Sociedad por importe de 17,40 €.

El importe de los ejercicios 2017, 2016 y 2015 en Otros deudas con las Administraciones Públicas corresponde a:

Otras deudas con las Administraciones Públicas	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
HACIENDA PÚBLICA ACREED.IVA	8.254,01 €	97.229,83 €	10.367,73 €
HACENDA PÚBLICA ACREED. RETEN PRAC	12.434,24 €	3.875,93 €	1.523,88 €
ORGANISMOS SEGUR. SOCIAL ACREEDORA	1.257,57 €	678,43 €	889,74 €
Total	**21.945,82 €**	**101.784,19 €**	**12.781,35 €**

2.12.1.2 Cuenta de Pérdidas y Ganancias

A continuación se detalla el desglose de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2017, a 31 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015.

PÉRDIDAS Y GANANCIAS AP67 SOCIMI, S.A	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Importe neto de la cifra de negocios	**993.070,50 €**	**1.006.304,68 €**	**418.749,11 €**
Aprovisionamientos	**-2.032,11 €**	**-21.907,27 €**	**-51.890,55 €**
Otros ingresos de explotación	-	-	
Gastos de personal	**-38.569,50 €**	**-26.026,66 €**	**-29.512,25 €**
Otros gastos de explotación	**-291.236,87 €**	**-329.489,83 €**	**-149.005,31 €**
Amortización del inmovilizado	**-137.816,21 €**	**-110.918,60 €**	**-98.736,46 €**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	**-1.611.621,96 €**	-
Otros resultados	**1.695,00 €**	**1.622,01 €**	**8.460,01 €**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**525.110,81 €**	**-1.092.037,63 €**	**98.064,55 €**
Ingresos financieros:	**1.392,10 €**	**20.872,60 €**	**6.573,45 €**
a)Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	-	-	-
b)Otros ingresos financieros	1.392,10 €	20.872,60 €	**6.573,45**
Gastos financieros	**-255.871,19 €**	**-239.655,97 €**	**-97.482,82 €**
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	**29.503,54 €**	**125.000,00 €**	-
RESULTADO FINANCIERO	**-224.975,55 €**	**-93.783,37 €**	**-90.909,37 €**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**300.135,26 €**	**-1.185.821,00 €**	**7.155,18 €**
Impuestos sobre beneficios	-	-	-2.003,45 €
RESULTADO DEL EJERCICIO	**300.135,26 €**	**- 1.185.821,00 €**	**5.151,73 €**

(i) Aprovisionamientos

El desglose de la partida Aprovisionamientos para los ejercicios 2017, 2016 y 2015 es el siguiente:

Aprovisionamientos	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Consumo de mercaderías	**-2.032,11 €**	**-21.907,27 €**	**-51.890,55 €**
a) Compras, netas devol. y dto. de las cuales:	-2.032,11 €	-21.907,27 €	-51.890,55 €
- Nacionales	-2.032,11 €	- 21.907,27 €	- 51.890,55 €
Total	**- 2.032,11 €**	**- 21.907,27 €**	**- 51.890,55 €**

(ii) Gastos Personal

El desglose de la partida Gastos de Personal para los ejercicios 2017, 2016 y 2015 es el siguiente:

Gastos de Personal	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Gastos de personal			
a) Sueldos, salarios y asimilados	-29.520,33 €	-23.442,17 €	-22.537,00 €
b) Cargas Sociales	-9.049,17 €	-2.584,49 €	-6.975,25 €
Total	**- 38.569,50 €**	**- 26.026,66 €**	**- 29.512,25 €**

El desglose de la partida Cargas sociales para los ejercicios 2017, 2016 y 2015 es el siguiente:

Gastos de Personal	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Cargas sociales	**-9.049,17 €**	**-2.584,49 €**	**-6.975,25 €**
a) Seguridad Social a cargo de la empresa	-8.794,32 €	-2.584,49 €	-6.975,25 €
b) Otras cargas sociales	-254,85 €	-	-
Total	**- 9.049,17 €**	**- 2.584,49 €**	**- 6.975,25 €**

(iii) Otros gastos de explotación

El desglose de la partida Otros Gastos de Explotación para los ejercicios 2017, 2016 y 2015 es el siguiente:

Otros Gastos de Explotación	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Arrendamiento de maquinaria	-	-	-112,00
Reparaciones y conservación	-10.206,83 €	-7.000,64 €	-3.842,51 €
Servicios profesionales independientes	-82.757,11 €	-84.920,52 €	-15.157,83 €
Primas de seguros	-13.614,19 €	-6.659,94 €	-6.933,46 €
Servicios bancarios	-3.735,86 €	-15.288,57 €	-20.959,58 €
Publicidad y propaganda	-1.433,70 €	-69,00 €	0,00 €
Suministros	-24.084,45 €	-10.589,92 €	-14.159,49 €
comunidad Propietarios	-14.476,76 €	-12.406,53 €	-13.189,44 €
Otros servicios	-11.891,08 €	-11.175,16 €	-9.195,57 €
Tributos	-49.991,85 €	-130.758,50 €	-65.455,43 €
Ajustes Prorrata IVA	-78.314,13 €	-621,05 €	-
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-730,91 €	-50.000,00 €	-
Total	**-291.236,87 €**	**-329.489,83 €**	**-149.005,31 €**

Las partidas más significativas de este epígrafe son las siguientes:

- "Reparaciones y conservación", recoge los gastos derivados de pequeñas reparaciones y mantenimiento realizado en los inmuebles arrendados.

- "Servicios de profesionales independientes", recoge los gastos de abogados, asesoría legal, contable y laboral, así como los gastos de notarios, además de los importes satisfechos por las tasaciones de los inmuebles.

- "Primas de seguros", incluye las cuotas de las diferentes pólizas de seguros asociadas a los inmuebles propiedad de la Sociedad.

- "Servicios bancarios", recoge los gastos por transferencias, mantenimiento de cuentas y los gastos de estudio de los préstamos hipotecarios.

- "Suministros", recoge los gastos derivados de los consumos de electricidad, agua y teléfono. "Comunidad de propietarios", recoge las cuotas de la comunidad del edificio sito en Calle Sor Domitila-Charco.

- "Otros servicios", recoge el consumo de pequeños consumibles y material de oficina.

- "Tributos", recoge diferentes tasas, siendo la más significativa el Impuesto sobre Bienes Inmuebles de los inmuebles de los que es propietaria la Sociedad, que ascendió a 24.331,10 € , 24.197,77 € y 43.252,68 € al cierre de los ejercicios 2017, 2016 y 2015 respectivamente. En el ejercicio 2016, se incluye en este epígrafe también el gasto asociado a la licencia de obra de Plaza Fuente Honda que ascendió a 92.755,93 €.

- "Ajustes prorrata de IVA", recoge el ajuste al cierre de cada ejercicio como consecuencia de la aplicación de la prorrata de IVA. En el ejercicio 2017 el importe es muy superior al haber pasado el porcentaje de prorrata del 98% al 47%, como consecuencia de que hasta el 31 de diciembre de 2016 la explotación se realizaba mediante el contrato de gestión y explotación en régimen de arrendamiento suscrito con Promones 2001, S.L. de fecha 1 de marzo de 2013 y en el ejercicio 2017 lo gestiona la Sociedad directamente (el alquiler de las viviendas no devenga IVA y por lo tanto el porcentaje de prorrata es inferior).

- "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales", corresponde al deterioro de saldos de dudoso cobro.

(iv) Gastos financieros

El desglose de la partida Gastos Financieros para los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

Gastos financieros	31/12/2017	31/12/2016
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	-67.819,29 €	-43.747,80 €
Por deudas con terceros	-188.051,90 €	-195.908,17 €
Total	**-255.871,19 €**	**- 239.655,97 €**

Durante el ejercicio 2016 la Sociedad ha abonado a la entidad financiera por el contrato de permuta de tipos de interés (SWAP), explicado anteriormente en el punto *2.12.1.2 Balance de Situación (ii) Deudas a largo plazo*, un importe de 24.032,24 € durante el ejercicio 2016, y un importe de 24.059,97 € durante el ejercicio 2017..

La partida de gastos financieros correspondiente al ejercicio 2015 no aparece desglosada en las cuentas anuales auditadas. El total de esta partida asciende a -97.482,82 €, correspondiendo 2.064,15 € a intereses por la línea de crédito concedida a Akydeko, S.L. y el resto a deuda con entidades financieras.

2.12.2 En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello

Salvedades cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2015

Caudisa emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 15 de junio de 2017 reflejó que en las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2015 aparecen salvedades para el epígrafe III.3 Otros deudores del activo corriente y para el epígrafe V. Inversiones financieras a largo plazo del activo no corriente.

El epígrafe III.3 Otros deudores del activo corriente del balance de la Sociedad incluye un derecho de cobro por importe de 1.050.143,31 euros que se considera irrecuperable, por lo que la Sociedad debería haber registrado una pérdida de ejercicios anteriores. En consecuencia, el patrimonio neto y el epígrafe "Otros deudores" están sobrevalorados en 1.050.143,31 euros.

El epígrafe V. Inversiones financieras a largo plazo del activo no corriente del balance de la Sociedad incluye la participación que posee la sociedad mercantil Park Gestión Cuatro, S.L., por importe de 417.400 euros. La mencionada sociedad declaró concurso de acreedores en mayo de 2014, por lo que al 31 de diciembre de 2014 debería haberse deteriorado el importe de dicha participación. En consecuencia el Patrimonio Neto debería minorarse en dicho importe..

Las salvedades de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015 han sido corregidas en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2016.

Salvedades cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2016

Para las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2016, Caudisa, que emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 15 de junio de 2017, no expresó opinión adversa, ni negación de opinión, salvedades o limitaciones de alcance.

Salvedades cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2017

Para las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2017, Caudisa, que emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 26 de enero de 2018, no expresó opinión adversa, ni negación de opinión, salvedades o limitaciones de alcance.

2.12.3 Descripción de la política de dividendos

La Sociedad se encuentra obligada por la Ley 11/2009 y la Ley de SOCIMI a distribuir dividendos iguales, al menos, a los previstos en la Ley de SOCIMI, en los términos y condiciones contenidos en dicha norma. En el apartado 2.6.3 anterior se incluye una descripción más detallada sobre la fiscalidad de las SOCIMI, regulando asimismo la fiscalidad para el reparto de dividendos en las mismas. De conformidad con la Ley de SOCIMI, tal distribución deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio.

La Sociedad tiene previsto realizar el pago de dichos dividendos de acuerdo con la normativa vigente.

Según aparece en el informe de auditoría del ejercicio de 2017 la propuesta de distribución de los resultados correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 se destinarán 240.108,20 € al pago de dividendos.

La obligación de distribuir dividendos descrita sólo se activará en el supuesto en que la Sociedad registre beneficios.

En relación con lo anterior, los artículos 27 y 28 de los Estatutos Sociales establecen lo siguiente:

ARTÍCULO 27º.- EJERCICIO SOCIAL

*El ejercicio social de la Sociedad comenzará el **1** de enero de cada año y finalizará el 31 de diciembre de cada año.*

Por excepción, el primer ejercicio comenzará el día de otorgamiento de la escritura de constitución y terminará el siguiente 31 de diciembre.

ARTÍCULO 28º.- DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

El órgano de administración, dentro del plazo legal, formulará las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado.

Las cuentas anuales y, cuando proceda, el informe de gestión, serán objeto de las verificaciones legalmente establecidas, siendo posteriormente sometidos a la aprobación de la Junta General de accionistas que decidirá sobre la aplicación del resultado del ejercicio de acuerdo con el balance aprobado.

La Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado de acuerdo con el balance aprobado, distribuyendo dividendos a los accionistas en proporción al capital que hayan desembolsado, de conformidad con los previsto en el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs con cargo a los beneficios o a reservas de libre disposición, una vez cubierta la reserva legal y siempre que el valor del patrimonio neto contable no sea o no resulte ser, a consecuencia del reparto, inferior al capital social.

El órgano de administración o la Junta General podrán acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos, con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley.

2.12.4 Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor

A fecha de elaboración del presente Documento Informativo la Sociedad sólo 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 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.

2.13 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento

La evolución de los datos de producción, ventas y costes del emisor al cierre de cuentas de 28 de febrero de 2018 se ha desarrollado según las estimaciones previstas por la Sociedad.

A continuación se muestra la Cuenta de Pérdidas y Ganancias no auditada ni sometida a revisión limitada, a la mencionada fecha, junto a la cuenta de Pérdidas y Ganancias auditada a cierre del ejercicio 2017.

PÉRDIDAS Y GANANCIAS AP67 SOCIMI, S.A	28/02/2018 (*)	31/12/2017
Importe neto de la cifra de negocios	**223.682,57 €**	**993.070,50 €**
Aprovisionamientos	**-**	**-2.032,11 €**
Otros ingresos de explotación	**-**	**-**
Gastos de personal	**-8.123,54 €**	**-38.569,50 €**
Otros gastos de explotación	**-20.740,60 €**	**-291.236,87 €**
Amortización del inmovilizado	**-32.527,39 €**	**-137.816,21 €**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	**-**	**-**
Otros resultados	**-**	**1.695,00 €**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**162.291,04 €**	**525.110,81 €**
Ingresos financieros:	**-**	**1.392,10 €**
a)Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	-	-
b)Otros ingresos financieros	-	1.392,10 €
Gastos financieros	**-34.662,91 €**	**-255.871,19 €**
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	**-**	**29.503,54 €**
RESULTADO FINANCIERO	**-34.662,91 €**	**-224.975,55 €**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**127.628,13 €**	**300.135,26 €**
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**127.628,13 €**	**300.135,26 €**

(*) Datos no auditados ni sometidos a revisión limitada

En relación a la cuenta de pérdidas y ganancias a fecha 28 de febrero de 2018, la compañía tiene unos ingresos con una tendencia creciente respecto a lo registrado en el ejercicio 2017, debido a que se ha iniciado la comercialización, en régimen de alquiler, de las viviendas del edificio de C/Juan Muñoz, nº 35, cuyas obras finalizaron a finales del año 2017. Además, en diciembre de 2017 se produce la compra de 5 locales comerciales y 28 plazas de garaje en la C/Charco 13, que están alquilados, lo cual representa unos ingresos adicionales en la compañía de más de 10.000 € al mes.

Los gastos de personal y seguridad social a cargo de la empresa también se ven incrementados, ya que desde finales del año 2017 se incorporaron a la empresa dos trabajadores más.

El importe de la partida "Amortización del inmovilizado" correspondiente a 28 de febrero de 2018 es superior respecto el cierre del ejercicio de 2017debido a que se han incorporado a la compañía varios inmuebles: por un lado 5 locales comerciales y 28 plazas de garaje en la C/Charco 13; un local comercial en la C/Villaverde, nº 2; y la finalización del edificio de C/Juan Muñoz.

Respecto la partida "Resultado financiero", la diferencia radica en que durante el ejercicio 2017, se liquidaron los intereses de los préstamos con las empresas vinculadas y con otras empresas, siendo el importe total de esta partida a final del ejercicio 2017 superior, en términos relativos, al resultado a 28 de febrero, ya que estos intereses representan aproximadamente un importe de 50.000 €.

2.14 Principales inversiones del emisor en cada uno de ejercicios, cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.13), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse

Durante el ejercicio 2015 la Sociedad adquirió un local en c/ Villaverde, 2 (Leganés), que supuso una inversión de 214.123,75 € (90.356,30 € en terrenos y 123.767,45 € en construcciones).

Durante el ejercicio 2016 la Sociedad adquirió un solar en Pza. Fuente Honda 9-10 (Leganés), que supuso una inversión de 5.621.343,88 € (5.513.360,00 € en terrenos y 107.983,88 € en construcciones).

Durante el ejercicio 2017, las inversiones de la Sociedad son:

- Adquisición de 5 locales comerciales y 28 plazas de garaje en C/Charco, 13 (Leganés), que supuso una inversión de 1.920.059,61 € (823.719,31 € en terrenos y 1.096.340,30 € en construcciones),

- Adquisición de un local sito en C/Villaverde, 2 (Leganés) que supuso una inversión de 95.565,11 € (39.230,11 € en terrenos 56.335,00 € en construcciones),

- Finalización de la obra que se estaba llevando a cabo en c/ Juan Muñoz, 35 (este inmueble procede de la fusión por absorción de 1977JS, S.L.) y supuso una inversión de 750.717,97 €.

- Inversión en la obra del inmueble situado en Pza. Fuente Honda 9-10 (Leganés), por importe de 902.132,97 €.

A fecha de este Documento Informativo, la Sociedad no tiene ningún compromiso de inversión futuro.

2.15 Información relativa a operaciones vinculadas

Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:

a) Operaciones realizadas con accionistas significativos

b) Operaciones realizadas con administradores y directivos

c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo

A efectos de este apartado se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad).

Según el artículo segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas "*toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: compras o ventas de bienes,*

terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados, o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada; y las demás que disponga la Comisión Nacional del Mercado de Valores".

Se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad.

	En miles de euros		
	2017	2016	2015
Fondos propios	5.960	4.460	7.205
1% s/ fondos propios	60	45	72
Importe neto de la cifra de negocios (INCF)	993	1006	419
1% s/ INCF	10	10	4

a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

Los accionistas significativos son D. Álvaro Rubio Garzón y D. Francisco Escudero López con la participación que se detalla, al cierre de cada ejercicio:

Accionista	2017	2016	2015
D. Álvaro Rubio Garzón	46,42%	50%	50%
D. Francisco Escudero López	46,42%	50%	50%

Los saldos acreedores mantenidos por los accionistas al cierre de cada ejercicio se detallan a continuación:

	En miles de euros		
Accionista	2017	2016	2015
D. Álvaro Rubio Garzón	137,24	532,88	651,04
D. Francisco Escudero López	2,01	182,45	267,44
Total	**139,25**	**715,33**	**918,48**

El importe acreedor de D. Álvaro Rubio Garzón corresponde al importe dispuesto de la línea de crédito de fecha 1 de enero de 2014, suscrita con un límite de 700.000 €, que devenga un interés anual del Euribor a 1 año más un diferencial del 2% por el capital dispuesto.

El importe acreedor de D. Francisco Escudero López corresponde al importe dispuesto de la línea de crédito de fecha 1 de enero de 2014, suscrita con un límite de 300.000 €, que devenga un interés anual del Euribor a 1 año más un diferencial del 2% por el capital dispuesto.

Las transacciones con los socios corresponden a disposiciones y devoluciones de las correspondientes líneas de crédito además de las que se detallan a continuación.

En el ejercicio 2015 no se han registrado intereses sobre esta línea de crédito. En el ejercicio 2016 y 2017 los intereses devengados superiores al 1% de los fondos propios y/o el 1% del importe neto de la cifra de negocios han sido los siguientes:

	En miles de euros	
Accionista	**2017**	**2016**
D. Álvaro Rubio Garzón	13,24	20,00

b) Operaciones realizadas con administradores y directivos

Aplica el contenido del punto a) Operaciones con accionistas significativos.

c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo

Se detalla a continuación las personas, sociedades y entidades del grupo consideradas a efectos de este apartado, detallando el porcentaje directo de participación de los accionistas significativos (D. Álvaro Rubio Garzón ("**ARG**") y D. Francisco Escudero López ("**FEL**")) en el capital de cada sociedad en cada ejercicio:

	% en el capital social					
	2017		2016		2015	
	ARG	FEL	ARG	FEL	ARG	FEL
Akydeko, S.L.	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
Aston Park, S.L.	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
Aya Gestión y Arquitectura, S.L.	31,79%	16,79%	31,79%	16,79%	40,03%	25,00%
Desarrollos Urbanísticos Legalasa, S.L.	50,00%	50,00%	-	-	-	-
Lefor 2004, S.L.	50,00%	50,00%	49,50%	49,50%	49,50%	49,50%
Legatras, S.L.	50,00%	0,00%	50,00%	0,00%	50,00%	0,00%
Promones 2001, S.L.	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%

Las operaciones realizadas con personas o entidades son las siguientes (para los acuerdos de financiación se detalla el saldo al cierre de cada ejercicio):

		En miles de euros			
Persona o Entidad	Tipo de operación	2017	2016	2015	Ingreso/Gasto /Saldo
1977JS, S.L.	Intereses a favor de la Sociedad	-	19,98	-	Ingreso
1977JS, S.L.	Acuerdo de financiación (línea de crédito)	-	440,02	470,02	Saldo
Akydeko, S.L.	Prestación de servicios	72,00	70,64	-	Ingreso
Akydeko, S.L.	Intereses a favor de terceros	14,45	-	-	Gasto
Akydeko, S.L.	Compra de inmovilizado	1.920,06	-	214,12	Saldo
Akydeko, S.L.	Acuerdo de financiación (línea de crédito)	-195,82	-474,13	-99,08	Saldo
Akydeko, S.L.	Acuerdo de financiación (por compra de locales)	-2.208,16	-173,38	-199,17	Saldo
Aya Gestión y Arquitectura, S.L.	Acuerdo de financiación (préstamo participativo)	-	574,90	1.886,32	Saldo
Desarrollos Urbanísticos Legasala, S.L.	Acuerdo de financiación (préstamo participativo)	1.518,20	N/A	N/A	Saldo
D. Francisco Escudero del Fresno	Acuerdo de financiación (contrato de préstamo)	-	-140,00	-140,00	Saldo
D. Javier Escudero López	Acuerdo de financiación (contrato de préstamo)	-	-15,00	-15,00	Saldo
Lefor 2004, S.L.	Intereses a favor de la Sociedad	-	-	6,57	Ingreso
Lefor 2004, S.L.	Intereses a favor de terceros	25,96	-	-	Gasto
Lefor 2004, S.L.	Acuerdo de financiación (línea de crédito)	-	55,07	5,57	Saldo
Lefor 2004, S.L.	Acuerdo de financiación (préstamo participativo)	-450,35	-	-	Saldo
Legatras, S.L.	Venta de inmovilizado	-	-	80,00	Saldo
Listen 2011, S.L.	Aportación ampliación de capital	-	885,00	-	Saldo
D. Pedro Escudero López	Acuerdo de financiación (contrato de préstamo)	-150,00	-150,00	-150,00	Saldo
Promones 2001, S.L.	Contrato de gestión	-	512,00	136,00	Ingreso
Promones 2001, S.L.	Acuerdo de financiación (línea de crédito)	-	-	-51,31	Saldo

De los saldos a 31/12/2017 por importe superior a un millón de euros, se detalla el origen de los mismos:

- Compra de inmovilizado: el 19 de diciembre de 2017 se realiza la compra de varios locales comerciales y plazas de garaje en la calle Charco de Leganés a la sociedad Akydeko, S.L. por un importe de 1.920,06 miles de euros.

- Acuerdo de financiación (por compra de locales): la deuda por importe de 2.208,16 miles de euros con Akydeko, S.L. se genera por la compra detallada en el punto anterior y se formaliza para cubrir los pagos de principal e intereses del crédito hipotecario con Bankia por ese importe, cuyo titular sigue siendo Akydeko, S.L. y quedará cancelado con la subrogación del mismo por parte de AP67, acto todavía pendiente. El tipo de interés de dicho crédito hipotecario es Euribor a 1 año + 1,10%.

  Dicho importe se desglosa en 2.102,93 miles de euros a largo plazo, y 105,23 miles de euros a corto plazo, tal como se detalla en este Documento Informativo, en los puntos 2.12.1.1 B) Patrimonio neto y pasivo corriente, apartados (iii) deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo, y (v) deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo, respectivamente.

- Acuerdo de financiación (préstamo participativo): del saldo por préstamo participativo de 1.518,20 miles de euros con Desarrollos Urbanísticos Legasala, S.L., un montante de 1.068,20 miles de euros corresponde a largo plazo, y un montante de 450,00 miles de euros corresponde a corto plazo, tal como se detalla en este Documento Informativo, en los puntos 2.12.1.1 A) Activo no corriente y corriente, apartados (iii) inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo y (vi) inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo, respectivamente. .

De los saldos a 31/12/2015 por importe superior a un millón de euros, se detalla el origen de los mismos:

- Acuerdo de financiación (préstamo participativo): del saldo por préstamo participativo de 1.886,32 miles de euros con Aya Gestión y Arquitectura, S.L., un montante de 1.311,43 miles de euros corresponde a largo plazo, y un montante de 574,89 miles de euros corresponde a corto plazo, tal como se detalla en este Documento Informativo, en los puntos 2.12.1.1 A) Activo no corriente y corriente, apartados (iii) inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo y (vi) inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo, respectivamente.

Por otra parte, existen avales y garantías prestados a sociedades vinculadas, con el siguiente detalle:

	En miles de euros		
Sociedad	**2017**	**2016**	**2015**
1977JS, S.L.	-	1.769,57	2.889,00
Akydeko, S.L.	288,29	-	-
Total	**288,29**	**1.769,57**	**2.889,00**

2.16 En el caso de que, de acuerdo con la normativa del Mercado Alternativo Bursátil o a la voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos)

No aplica.

2.16.1 Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica

No aplica.

2.16.2 Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones

No aplica.

2.16.3 Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra

No aplica.

2.17 Información relativa a los Administradores y Altos Directivos del Emisor

2.17.1 Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un consejo de Administración

Los artículos 19 a 25 de los actuales Estatutos Sociales de la Sociedad regulan la estructura, composición y duración del mandato de los Administradores:

ARTÍCULO 19.- ESTRUCTURA DEL ÓRGANO Y ATRIBUCIÓN DEL PODER DE REPRESENTACIÓN

La Junta General, sin necesidad de modificar los Estatutos, podrá elegir, haciéndolo constar en escritura pública que se inscribirá en el Registro Mercantil, entre los siguientes sistemas de Órgano de Administración:

a) *Un Administrador Único.*

b) *Varios Administradores solidarios, con un máximo de tres.*

c) *Dos Administradores mancomunados.*

d) *Un Consejo de Administración.*

La representación de la sociedad, en juicio y fuera de él, corresponderá al Órgano de Administración de conformidad con lo dispuesto en la Ley para cada una de las anteriores formas de organización.

ARTÍCULO 20.- ADMINISTRADORES

Para ser nombrado Administrador no se requiere la cualidad de accionista, pudiendo serlo tanto las personas físicas como las jurídicas, si bien en este último caso deberá determinarse la persona física que aquélla designe como representante permanente suyo en el ejercicio del cargo. La revocación de su representante por la persona jurídica administradora no producirá efecto en tanto no se designe a la persona que lo sustituya.

El nombramiento de los administradores surtirá efecto desde el momento de su aceptación.

Los Administradores ejercerán su cargo por plazo de seis (6) años. Los Administradores podrán ser reelegidos para el cargo, una o varias veces, por periodos de igual duración máxima.

ARTÍCULO 21.- COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Si se ha optado por el sistema de Consejo de Administración, éste se compondrá de tres Consejeros como mínimo y de siete como máximo. La fijación del número de Consejeros, dentro de los citados mínimo y máximo, así como la designación de las personas que hayan de ocupar tales cargos, que no habrán de ser necesariamente socios, corresponderá a la Junta General.

ARTÍCULO 22.- PRESIDENTE Y SECRETARIO

El Consejo de Administración elegirá de entre sus miembros un Presidente, y, si lo estima oportuno, uno o varios Vicepresidentes. En el mismo supuesto nombrará el Secretario, y, si lo cree conveniente, un Vicesecretario, que podrán ser o no miembros del Consejo.

ARTÍCULO 23.- REUNIONES DEL CONSEJO

El Consejo de Administración se reunirá, al menos, una vez al trimestre, y siempre que lo exija el interés de la Sociedad, en el domicilio social, o en cualquier otro lugar, correspondiendo hacer la convocatoria al Presidente, o al que haga sus veces, bien por propia iniciativa, bien a petición de otro consejero.

Los consejeros que constituyan al menos un tercio de los miembros del Consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al Presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes.

La convocatoria se hará con, al menos, cinco días hábiles de antelación.

La convocatoria podrá hacerse por cualquier medio de comunicación individual y escrito, que asegure la recepción por los consejeros.

ARTÍCULO 24.- CONSTITUCIÓN Y VOTACIONES

El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión más de la mitad de sus miembros.

Corresponde al Presidente del Consejo dirigir las deliberaciones, conceder el uso de la palabra y determinar el tiempo de duración de las sucesivas intervenciones.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes a la reunión.

Las discusiones y acuerdos del Consejo se llevarán a un Libro de Actas, que serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

El Consejo podrá votar por escrito y sin sesión, cuando ningún Administrador se oponga a este procedimiento.

ARTÍCULO 25.- DELEGACIÓN DE FACULTADES POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Sin perjuicio de los apoderamientos que pueda conferir a cualquier persona, el consejo de administración podrá delegar todas o algunas de sus facultades en uno o varios de sus miembros con carácter permanente o transitorio, salvo las indelegables por Ley.

La delegación permanente de facultad del consejo de administración en uno o varios consejero/s delegado/s y la designación de los administradores que hayan de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del consejo y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil.

Cuando un miembro del consejo de administración sea nombrado consejero delegado o se le atribuyan funciones ejecutivas en virtud de otro título, será necesario que se celebre un contrato entre este y la sociedad que deberá ser aprobado previamente por el consejo de administración con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros. El consejero afectado deberá abstenerse de asistir a la deliberación y de participar en la votación. El contrato aprobado deberá incorporarse como anejo al acta de la sesión.

En el contrato se deberá redactar conforme a lo previsto en la Ley.

La delegación para uno o varios actos concretos podrá hacerla el Consejo por mayoría de los asistentes, y producirá efecto desde que se haga.

La composición del Consejo de Administración de la Sociedad a fecha del Documento Informativo, nombrado con fecha 27 de septiembre de 2017, es la siguiente:

Consejero	Cargo	Fecha
Don Álvaro Rubio Garzón	Presidente y Consejero	27/09/2017
Don Francisco Escudero López	Vicepresidente y Consejero	27/09/2017
Doña Mar Nombela Martínez	Consejero	27/09/2017
Don Sebastián Rivero Galán	Secretario no consejero	27/09/2017

2.17.2 Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones y explicaciones, breves, que se consideren oportunas

- **D. Alvaro Rubio Garzón**: Arquitecto Superior y Arquitecto Técnico por la Universidad Politécnica de Madrid. Su actividad se desarrolla principalmente como arquitecto autor de proyectos y director de obras de diferentes proyectos de edificación siendo Socio Fundador de la mercantil AKYDEKO, S.L.P. Desde 1998 está centrado profesionalmente en el sector inmobiliario, desempeñando en la actualidad el cargo de Presidente de AP67 SOCIMI, S.A., empresa referente en la gestión y explotación tanto de viviendas, locales comerciales, plazas de garaje y trasteros en la zona Sur de Madrid.

- **D. Francisco Escudero López**: Arquitecto Técnico por la Universidad Politécnica de Madrid. Su actividad se desarrolla principalmente como arquitecto técnico redactor de proyectos y director de obras de diferentes proyectos de edificación siendo Socio Fundador de la mercantil AKYDEKO, S.L.P. Desde 1998 está centrado profesionalmente en el sector inmobiliario, desempeñando en la actualidad el cargo de Vicepresidente de AP67 SOCIMI, S.A., empresa referente en la gestión y explotación tanto de viviendas, locales comerciales, plazas de garaje y trasteros en la zona Sur de Madrid.

- **Dña. Mª del Mar Nombela Martínez:** Estudios académicos: COU. Estudios complementarios: Secretariado de Dirección. Desde junio de 1994 hasta Septiembre de 2005, trabajando como Secretaria de Dirección en un Estudio de Arquitectura y Urbanismo en Madrid, realizando trabajos de tipo administrativo, secretariado y como apoyo al Departamento Técnico. Actualmente y desde 2005 trabaja en la mercantil AKYDEKO S.L.P. desarrollando las labores de supervisión, control y responsable del Departamento Financiero. Es nombrada miembro del Consejo de Administración de AP67 SOCIMI, S.A. con fecha 29/09/2017.

- **Don Sebastián Rivero Galán:** Licenciado en Derecho por la Universidad de Sevilla (1989). Máster en Derecho Mercantil por el Instituto de Empresa. Ejerce desde 1991 cuando se incorporó al Departamento de Derecho Mercantil de J&B Cremades y Asociados. Se

incorporó a Rivero&Gustafson Abogados en abril de 1994. Es profesor colaborador del Instituto de Empresas en Derecho Procesal y Técnica Profesional.

2.17.3 Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

De conformidad con el artículo 26º de los Estatutos Sociales de la Sociedad la condición y el ejercicio del cargo de Administrador no será retribuido.

ARTÍCULO 26.- RETRIBUCIÓN

El cargo de Administrador será gratuito.

2.18 Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica

A la fecha de este Documento Informativo la Sociedad tiene una plantilla de 3 empleados en Leganés, que se encargan de la administración y gestión de la Sociedad, junto con los Administradores de la misma.

- Responsable del Departamento Financiero, con funciones adicionales de supervisión y control del área de mantenimiento de los inmuebles de la Sociedad.
- Responsable de mantenimiento y revisión de todos los inmuebles de la Sociedad.
- Empleado de soporte para el mantenimiento de los edificios.

2.19 Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre capital. Así mismo, se incluirá también detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social

El Emisor cuenta a la fecha de este Documento Informativo con 2 accionistas titulares de una participación igual o superior al 5% del capital social:

Socio	Nº Acciones	Capital social (€)	%
Don Álvaro Rubio Garzón	2.374.242	2.374.242,00 €	46,40%
Don Francisco Escudero López	2.374.242	2.374.242,00 €	46,40%
21 accionistas minoritarios	367.875	367.875,00 €	7,20%
TOTAL	**5.116.359**	**5.116.359,00 €**	**100,00%**

2.20 Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración declara mediante Acta de fecha 5 de febrero de 2018 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 doce (12) meses siguientes a la fecha de incorporación de la Sociedad al MAB.

2.21 Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía

El Consejo de Administración manifiesta, mediante Acta de fecha 5 de febrero de 2018, declara que la Sociedad dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno de la información financiera que le permitirá cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular del MAB 15/2016, de 26 de julio, sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

Véase **Anexo IV** en el que se adjunta un informe detallado sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la información financiera de la Sociedad.

2.22 Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta

El Consejo de Administración de la Sociedad, en reunión celebrada el día 5 de febrero de 2018, aprobó el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad en Materias relativas a los Mercados de Valores (el "**Reglamento Interno de Conducta**"). El mismo ha sido publicado en la página web de la Sociedad (www.ap67socimi.com).

Tal y como se indica en el Reglamento Interno de Conducta, el objetivo del mismo es regular las normas de conducta a observar por la Sociedad, sus órganos de administración, empleados y representantes en sus actuaciones relacionadas con el Mercado de Valores a partir de la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB.

El contenido del Reglamento Interno de Conducta se ajusta a lo previsto en el artículo 225.2 de la Ley del Mercado de Valores, y ha sido remitido a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

2.23 Factores de riesgo

El negocio y las actividades de AP67 SOCIMI están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos de la Sociedad, tal como se ha venido describiendo a lo largo de este Documento Informativo, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector.

Los inversores deben estudiar cuidadosamente si la inversión en acciones de la Sociedad es adecuada para ellos teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el presente Documento Informativo, especialmente la recogida en este punto 2.23 de riesgos.

Si cualquiera de los riesgos descritos a continuación se materializase, el negocio, los resultados y la situación financiera y patrimonial de AP67 SOCIMI podrían verse afectados de modo adverso y significativo. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un impacto adverso en el precio de las acciones de AP67 SOCIMI, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Además, 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, la valoración o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

El orden en que se presentan los riesgos enunciados a continuación no es necesariamente una indicación de la probabilidad de que dichos riesgos se materialicen realmente, ni de la importancia potencial de los mismos, ni del alcance de los posibles perjuicios para el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

En relación con el contenido de los sub-epígrafes contenidos en este punto 2.23, se ha considerado conveniente distinguir entre los riesgos vinculados a la actividad de la Sociedad (punto 2.23.1), riesgos asociados al sector inmobiliario (punto 2.23.2), riesgos fiscales (punto 2.23.3), y riesgos asociados a las acciones de la SOCIMI (punto 2.23.4).

2.23.1 Riesgos vinculados a la actividad de la Sociedad

En este apartado de riesgos vinculados a la actividad de la Sociedad, se presentan:

- Riesgos singulares: aquellos riesgos propios de su modelo de negocio, y
- Riesgos generales: aquellos riesgos inherentes y comunes a toda sociedad que opera en el sector inmobiliario y en su mismo entorno.

Riesgos singulares:

Riesgo derivado de contratación con proveedores y de la subcontratación de servicios, relativo a retrasos en el desarrollo de potenciales proyectos de rehabilitación y/o construcción de inmuebles destinados 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 2.6 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 a la Sociedad por posibles daños y perjuicios o 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.

Retrasos derivados de eventualidades ligadas al proceso de construcción de los inmuebles

Durante el proceso de construcción de los inmuebles se pueden producir eventualidades de tipo administrativo, legal, técnico, laboral y siniestral, que pudieran provocar un retraso o, incluso, una paralización de las obras de ejecución de los inmuebles, lo que podría suponer perjuicios para el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Concentración del negocio en Leganés (Comunidad Autónoma de Madrid)

A fecha de presentación de ese Documento Informativo, el negocio de la Sociedad se desarrolla 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.

Si bien la economía española ha experimentado un periodo de inestabilidad económica y financiera, con una contracción de la economía del año 2011 al año 2014, a partir del 2014 se ha producido una mejora de las condiciones económicas generales, que se han empezado a consolidar a partir del año 2015.

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 de pérdidas derivadas de procedimientos legales y regulatorios

A fecha de elaboración del presente Documento Informativo 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 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.

Riesgos generales:

Riesgo de competencia

Es posible que los grupos y sociedades con los que el Emisor compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros, o más experiencia, o mejor

conocimiento de los mercados en los que opera, y pudieran ofrecer mejores condiciones técnicas o económicas que las del Emisor.

Además, el sector inmobiliario es muy competitivo y está bastante fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas.

La competencia puede dificultar la obtención de términos favorables para la Sociedad (i) en procesos de adquisición de suelos finalistas, (ii) en procesos de adquisición de edificios ya construidos, (iii) en la contratación de proveedores externos para acometer el desarrollo de los proyectos de inversión, (iv) en la explotación de los activos por presión competitiva sobre las rentas y sobre los costes de gestión, y, (v) en el precio de venta del activo, por exceso de oferta de inmuebles de similares características, en caso de plantearse la desinversión del activo. Estas circunstancias podrían afectar negativamente el desarrollo del negocio de la Sociedad, sus resultados, y su situación financiera.

Asimismo, los competidores del Emisor podrían adoptar modelos de negocio de desarrollo inmobiliario, de adquisición de inmuebles, y de alquiler, similares a los del Emisor. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente las actividades, los resultados y la situación financiera 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.

En este sentido, a 31/12/2017 la Sociedad tiene el siguiente montante de deuda a tipo de interés variable:

- con entidades de crédito (Euribor a un año más un diferencial que oscila entre el 2,30% y el 3%): 3.924 miles de euros, y

- con sociedades vinculadas (tipo de interés variable a aplicar sobre el capital dispuesto, de Euribor a un año + un diferencial del 2%): 785 miles de euros.

Con todo ello, el nivel de endeudamiento que mantiene la Sociedad a fecha actual, asciende a 12.490.238 €, representando un porcentaje LTV de un 27,07% sobre el total del activo, porcentaje que la Sociedad considera prudente.

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 31/05/2027, con motivo de la constitución de un préstamo hipotecario por un importe nominal de 1.966.929,59 €. Con fecha 3/12/2015 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.

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 estimación inexacta de las rentas de mercado y el valor de los activos a la hora de acometer una inversión

A la hora de evaluar la conveniencia de acometer una inversión en suelo para promover la construcción de inmuebles, o la inversión en un inmueble ya construido, para su posterior alquiler, el precio de adquisición de los mismos está basado en los retornos futuros estimados. La Sociedad realiza dichas estimaciones en base a ciertas asunciones de (i) costes asociados a la construcción y ulterior explotación del inmueble, (ii) rentas futuras, y (iii) estimación de valor futuro de venta.

El beneficio del Emisor dependerá en gran medida de que se cumplan o no las mencionadas estimaciones. En la medida en que estas sean incorrectas o inexactas esto podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

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.

Riesgos de la gestión del patrimonio

En la actividad de arrendamiento del patrimonio inmobiliario, propia de la Sociedad, si no se realiza una correcta gestión, existe riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados.

En el negocio de la gestión de patrimonio inmobiliario, existen riesgos relacionados

(i) Con los índices de ocupación, en el sentido de mantener inmuebles desocupados, o no conseguir que los inquilinos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento, o no conseguir nuevos arrendatarios;

(ii) Con la falta de pago del alquiler, y/o la renovación de contratos en condiciones inferiores a las estimadas; y,

(iii) Con incrementos inesperados de costes de mantenimiento y renovación, y/o reducciones en los ingresos previstos por rentas, dificultando la compensación de las importantes inversiones iniciales que comportan la promoción, la adquisición, o rehabilitación de nuevos inmuebles destinados a arrendamiento. Generalmente los costes de mantenimiento, incluidos impuestos y seguros, no se reducen de manera proporcional en caso de disminución de los ingresos por las rentas de dichos inmuebles.

Si la Sociedad no lograse (i) unos niveles de ocupación elevados o (ii) aumentara el nivel de impagados o las renovaciones fuesen en condiciones inferiores a las estimadas, o (iii) no fuera capaz de disminuir los costes asociados por el mantenimiento y la gestión de los inmuebles en caso de disminución de los ingresos por rentas, las actividades, los resultados y la situación financiera del Emisor podrían verse significativamente afectados.

Riesgo de no cumplir con los plazos estipulados por la Ley de SOCIMI

La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI, establece una serie de requisitos en términos de plazos de preceptivo cumplimiento, cuya no observancia puede tener como consecuencia la pérdida de la condición de SOCIMI, en lo que se refiere al régimen fiscal especial.

En concreto en su artículo 3.1 se establece una limitación temporal en cuanto a la fecha de iniciación de las obras de promoción de los solares y terrenos que tenga la Sociedad en balance, que debe ser dentro de los tres años siguientes a su adquisición.

No obstante lo anterior, el artículo 13, e) establece que en el caso de incumplimiento, la Sociedad puede reponer la causa de incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente.

En caso de excederse ese ejercicio adicional para reponer la causa del incumplimiento, la Sociedad se podría ver afectada por una pérdida del régimen fiscal especial pasando a tributar el régimen general del impuesto sobre sociedades, adicionalmente a tener que hacer frente a las sanciones que la Agencia Tributaria le impusiese.

En relación con el tiempo que pueda transcurrir desde el inicio de la construcción y la finalización de la obra, la Ley de SOCIMI no impone limitación temporal alguna para este periodo. El riesgo en que incurre la Sociedad en caso de que el periodo temporal de construcción hasta el término de obra se dilate por encima de lo previsto en el plan de negocio aprobado, sería el consiguiente retraso en la puesta en explotación del inmueble, pudiendo afectar negativamente a la previsión temporal de ingresos y, por tanto, a los resultados de la Sociedad y a su situación financiera.

Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de seguros insuficientes

El Emisor podría estar expuesto a reclamaciones sustanciales de responsabilidad por errores u omisiones contractuales, o de sus profesionales en el desarrollo de sus actividades. Asimismo, los activos inmobiliarios que adquiera la Sociedad estarán expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otras causas, pudiendo la Sociedad incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de accidentes producidos en cualquiera de los activos de los que la Sociedad fuese propietaria.

Los seguros que se contraten para cubrir todos estos riesgos, si bien está previsto que cumplan los estándares exigidos conforme a la actividad desarrollada por el Emisor, podrían no proteger adecuadamente al Emisor de las consecuencias derivadas de las anteriores circunstancias y la responsabilidad por tales acontecimientos, incluyendo las pérdidas que resulten de la interrupción del negocio.

Si el Emisor fuera objeto de reclamaciones sustanciales, su reputación y capacidad para la prestación de servicios podrían verse afectadas negativamente. Asimismo, los posibles daños futuros causados que no estén cubiertos por el/los seguro/s, que superen los importes asegurados, tengan franquicias sustanciales, o que no estén moderados por limitaciones de responsabilidad contractuales, podrían afectar negativamente a los resultados de explotación y a la situación financiera de la Sociedad.

2.23.2 Riesgos asociados al sector inmobiliario

Ciclicidad del sector

El sector inmobiliario y el sector de arrendamiento de viviendas actual es muy sensible al entorno económico-financiero existente. El valor de los activos inmobiliarios, sus niveles de ocupación y los precios obtenidos de las rentas dependen, entro otros factores, de la oferta y demanda de inmuebles existentes, la tasa de crecimiento económico, la inflación, los tipos de interés, o la legislación.

La Sociedad podría verse afectada por recesiones económicas que pudieran hacer disminuir las rentas obtenidas y la consiguiente valoración de sus activos, lo que impactaría en el patrimonio neto, que llegado el caso, podría presentar un importe negativo.

Riesgos inherentes relacionados con la inversión inmobiliaria

Los activos inmobiliarios se caracterizan por ser más ilíquidos que los de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que la Sociedad quisiera desinvertir su cartera de inmuebles, podría verse condicionada negativamente, tanto en plazo como en precio, para materializar las transacciones necesarias para llevar a cabo tal desinversión.

Asimismo, los ingresos obtenidos por arrendamientos de los inmuebles que posee la Sociedad están sujetos a una serie de riesgos inherentes, que incluyen, entre otros:

- La necesidad periódica de renovar, reparar y re-alquilar los inmuebles;
- La capacidad para cobrar alquiler y cargos por servicios por parte de los inquilinos en un tiempo razonable;
- Los retrasos en la recepción de alquiler, la terminación del contrato de arrendamiento de un inquilino o el fracaso de un inquilino a desalojar el inmueble, que podrían dificultar o retrasar la venta o re-arrendamiento del mismo; y
- La capacidad para obtener los servicios de mantenimiento o de seguros adecuados en términos comerciales y en las primas aceptables.

Consecuentemente esto podría tener un impacto negativo en el resultado, la situación financiera y la valoración de la Sociedad.

2.23.3 Riesgos fiscales

Cualquier cambio en la legislación fiscal (incluyendo cambios en el régimen fiscal de SOCIMI)

Con fecha 15 de junio de 2016 la Sociedad optó por aplicar el régimen fiscal especial previsto para SOCIMI, mediante la presentación de la preceptiva comunicación ante la Agencia Tributaria (que se incluye en el **Anexo I** de este Documento Informativo), por lo que dicho régimen se aplica a la Sociedad a partir del ejercicio 2016 en adelante, tributando en el IS al 0% por los ingresos derivados de su actividad en los términos detallados en el apartado fiscal siempre que se cumplan los requisitos de dicho régimen. Por ello, cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación) en la Ley de SOCIMI o en relación con la legislación fiscal en general, en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro o en el cual los accionistas de la Sociedad sean residentes, incluyendo pero no limitado a (i) la creación de nuevos impuestos o (ii) el incremento de los tipos impositivos en España o en cualquier otro país de los ya existentes, podrían tener un efecto adverso para las actividades de la Sociedad, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones.

Aplicación del gravamen especial

La Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota de Impuesto sobre Sociedades.

Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMI

La Sociedad podría perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

(i) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.

(ii) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.

(iii) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMI. En este caso, la

tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.

(iv) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMI.

(v) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones (bienes inmuebles o acciones o participaciones de determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI implicará que no se pueda optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en fue de aplicación dicho régimen.

La pérdida del régimen fiscal especial y la consiguiente tributación por el régimen general del IS en el ejercicio en que se produzca dicha pérdida, determinaría que la Sociedad quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

2.23.4 Riesgos asociados a las acciones de la SOCIMI

Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia de las acciones

A la hora de valorar la cartera de activos de la Sociedad, y la propia Sociedad, Gesvalt ha sumido hipótesis relativas al grado de ocupación de los inmuebles. También se han considerado hipótesis relativas a la tasa de descuento empleada, a la evolución del IPC, y otros, con los que un potencial inversor puede no estar de acuerdo. En caso de que el mercado o los activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas por Gesvalt, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y por ende, de la propia Sociedad.

Riesgo de falta de liquidez de las acciones

Las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado multilateral de negociación y, por tanto, no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez.

Influencia de los accionistas mayoritarios

La Sociedad está controlada por dos accionistas mayoritarios 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.

Recomendaciones de buen gobierno

Al no resultar de aplicación a la Sociedad, por no tener el MAB la consideración de mercado secundario oficial, la Sociedad no ha implantado a la fecha de este Documento Informativo las recomendaciones contenidas en el Código unificado de buen gobierno de las sociedades cotizadas (conocido como el "Código Unificado") ni tampoco dispone de reglamentos específicos para regular el funcionamiento de su Junta General y de su Consejo de Administración, si bien sí dispone de un Reglamento Interno de Conducta, tal y como se menciona en el apartado 2.22 del presente Documento Informativo.

3 INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

3.1 Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han admitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación

En Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 6 de febrero de 2018 se toma el acuerdo de solicitar la incorporación a negociación en el MAB segmento para MAB-SOCIMI (MAB-SOCIMI) de la totalidad de las acciones representativas del capital social de AP67 SOCIMI, S.A., y atendiendo a la composición del Activo de la Sociedad (ver punto 2.6 de este Documento Informativo), las acciones serán objeto de incorporación al sub-segmento SOCIMI en Desarrollo.

A la fecha de este Documento Informativo, el capital social de la Sociedad es de CINCO MILLONES CIENTO DIECISEIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS (5.116.359,00 €) representado por 5.116.359 acciones, de UN EURO (1,00 €) de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas que existan o puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

3.2 Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación en el Mercado que se haya realizado y de su resultado

En el momento de incorporación al MAB, la Sociedad cumple con el requisito de difusión establecido por la Circular del MAB 9/2017, dado que existen 21 accionistas con porcentajes de participación inferiores al 5%, que poseen 367.875 acciones del capital social (7,20% del capital social cuyo valor estimado asciende a 2.446.368,75 €, en base al precio de referencia acordado por el Consejo de Administración, de 6,65 € por acción. El montante total es superior, por tanto, a los 2.000.000 € establecidos por dicha Circular.

3.3 Características principales de las acciones y los derechos que incorporan, incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, (en adelante, "Ley de Sociedades de Capital" o "LSC"), en la Ley de SOCIMI, en el Real Decreto Legislativo 4/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Mercado de Valores , y en el Real Decreto-ley 21/2017 de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del mercado de valores, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, **"Iberclear"**), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las **"Entidades Participantes"**).

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€).

Asimismo, todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad son ordinarias y gozan de los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un voto, no existiendo acciones privilegiadas.

a) Derecho a percibir dividendos

Todas las acciones tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones y no tienen derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias.

No obstante lo anterior, el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, establece que mientras la Sociedad haya optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en dicha Ley, la Sociedad está obligada a repartir una parte de los beneficios obtenidos en cada ejercicio tal y como se ha expuesto en el apartado 2.6.3. del presente Documento Informativo.

b) Derecho de asistencia y voto

De acuerdo con el artículo 15º de los Estatutos Sociales, las acciones confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de Accionistas y el de impugnar

los acuerdos sociales, de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

Los Estatutos Sociales prevén la posibilidad de asistir por medios a distancia a las Juntas Generales, por los medios y las condiciones previstas en los propios Estatutos Sociales. También podrán asistir por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista, en la forma y con los requisitos establecidos en los artículos 184 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital.

c) Derecho de suscripción preferente

Todas las acciones de la Sociedad confieren a su titular, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la Ley de Sociedades de Capital.

Así mismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

d) Derecho de información

Las acciones representativas del capital social de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la Ley de Sociedades de Capital y, con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades de Capital.

A continuación se transcribe literalmente el artículo 6 de los estatutos sociales:

ARTÍCULO 6º.- REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES.

Las acciones tendrán el carácter de nominativas, estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de la inscripción en el correspondiente registro contable.

La llevanza del registro de anotaciones en cuenta de la Sociedad corresponde a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear) y a sus entidades participantes.

La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista, incluida en su caso la transmisión, se obtiene mediante la inscripción en el registro contable que presume la titularidad legítima y habilita al titular registral a exigir que la Sociedad le reconozca como accionista. Dicha legitimación podrá acreditarse mediante exhibición de los certificados oportunos, emitidos por la entidad encargada de la llevanza del correspondiente registro contable.

Si la Sociedad realiza alguna prestación a favor de quien figure como titular de conformidad con el registro contable, quedará liberada de la obligación correspondiente, aunque aquél no sea el titular real de la acción.

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

Las acciones de la Sociedad no están sujetas a ninguna restricción a su libre transmisión, tal y como se desprende del artículo 7º de los Estatutos Sociales de la Sociedad, cuyo texto se transcribe a continuación:

ARTÍCULO 7º.-TRANSMISIÓN DE ACCIONES

7.1 Libre transmisibilidad de las acciones:

Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, serán libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.

7.2 Transmisiones en caso de cambio de control:

No obstante lo anterior, la persona, ya sea accionista o no, que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismo términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

Asimismo, el accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.

3.5 Pactos para-sociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

No existen pactos para-sociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.

3.6 Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

Con motivo de la incorporación en el MAB-SOCIMI de las acciones de la Sociedad y de conformidad con lo exigido por la Circular MAB 9/2017, los accionistas significativos, Don Álvaro Rubio Garzón y Don Francisco Escudero López, con más de 5% de participación en el capital social de la Sociedad, se comprometen a no llevar a cabo ninguna de las siguientes actuaciones sobre las acciones de la Sociedad:

a) ofrecer, pignorar, vender, anunciar la intención de vender o comprometerse a vender, vender ninguna opción o contrato de compra, comprar ninguna opción o contrato de venta, otorgar ninguna opción, derecho o warrant para comprar, prestar o de cualquier otro modo transferir o disponer, directa o indirectamente, de las citadas acciones de la Sociedad; o

b) concertar una permuta o cualquier otro acuerdo o transacción que transfiera, en su totalidad o en parte, directa o indirectamente, cualquiera de las consecuencias económicas de la propiedad de las citadas acciones de la Sociedad;

e independientemente de que cualquiera de las operaciones de las descritas en las letras (a) y (b) precedentes se liquide mediante la entrega de acciones de la Sociedad o de cualquier valor convertible en, ejercitable o canjeable por acciones de la Sociedad, por diferencias (en efectivo) o de cualquier otro modo.

El presente compromiso permanecerá durante el plazo de un (1) año desde la fecha de incorporación a negociación de la Sociedad en el MAB-SOCIMI.

Quedarán expresamente exceptuadas del anterior compromiso, las transmisiones de acciones que puedan resultar de:

(i) la puesta a disposición del proveedor de liquidez por parte de los dos accionistas mayoritarios de acciones de la Sociedad para hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez o

(ii) operaciones entre entidades pertenecientes a un mismo grupo (en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio), o transmisiones a favor de familiares directos hasta el segundo grado por consanguinidad o afinidad, siempre que la entidad adquirente o dichos familiares asuman un compromiso idéntico de no transmisión de acciones de la Sociedad por el período remanente; o

(iii) la aceptación de eventuales ofertas públicas de adquisición sobre las acciones de la Sociedad.

Por último, y conforme a lo dispuesto en el citado apartado Segundo, 1.7 de la Circular 9/2017 del Mercado Alternativo Bursátil, este compromiso de no transmisión permanecerá en vigor durante el año siguiente a la incorporación de las acciones de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil (M.A.B.).

3.7 Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos para-sociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad

Los Estatutos vigentes de la Sociedad se encuentran adaptados a las exigencias requeridas por la normativa aplicable al segmento MAB-SOCIMI en lo relativo a: (i) las obligaciones de comunicación de participaciones significativas; (ii) la publicidad de pactos para sociales; (iii) los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB; y (iv) cambios de control de la Sociedad.

A continuación se transcribe el texto íntegro de los artículos de los Estatutos en los que, a la fecha del presente Documento Informativo, se contienen las previsiones exigidas por la normativa del MAB:

ARTÍCULO 7.-TRANSMISIÓN DE ACCIONES

7.1 Libre transmisibilidad de las acciones:

Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, serán libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.

7.2 Transmisiones en caso de cambio de control:

No obstante lo anterior, la persona, ya sea accionista o no, que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismo términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

Asimismo, el accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.

ARTÍCULO 8.- COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS Y PACTOS PARASOCIALES

8.1 Participaciones significativas:

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título, que determine que su participación total, directa e indirecta, alcance, supere o descienda, respectivamente por encima o por debajo del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos.

Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la comunicación será obligatoria cuando la participación total, directa e indirecta, de dicho administrador o directivo alcance, supere o descienda, respectivamente, el 1% del capital social o sus sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

8.2 Pactos parasociales:

Asimismo, los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

ARTÍCULO 9.- EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN

En el supuesto de que la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación en el Mercado Alternativo Bursátil de las acciones representativas del capital social sin el voto favorable de alguno de los accionistas de la Sociedad, ésta estará obligada a ofrecer a dichos accionistas la adquisición de sus acciones a un precio justificado de acuerdo con los criterios que resulten de lo previsto en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

Previo acuerdo de la Junta General de Accionistas, la oferta podrá ser realizada por un tercero.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación aquí regulada cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultaneo a su exclusión de negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

3.8 Descripción del funcionamiento de la Junta General

La Junta General de accionistas de la Sociedad se rige por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

ARTÍCULO 11.- COMPETENCIAS DE LA JUNTA GENERAL

Corresponderá a los accionistas constituidos en Junta General decidir, por la mayoría que se establece en la ley o en los presentes Estatutos, según los casos, sobre los asuntos que sean competencia legal de ésta. Cada acción da derecho a un voto.

Los acuerdos de la Junta General, debidamente adoptados, vinculan a todos los accionistas, incluidos los ausentes, los disidentes, los que se abstengan de votar y los que carezcan del derecho de voto, sin perjuicio de los derechos de impugnación que les pudieran asistir.

ARTÍCULO 12.- CLASES DE JUNTAS GENERALES

Las Juntas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias y habrán de ser convocadas por el órgano de administración de la Sociedad.

La Junta General ordinaria, previamente convocada al efecto, se reunirá necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. No obstante, la Junta General ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo.

Todas las demás Juntas tendrán el carácter de extraordinarias.

No obstante, la Junta General, aunque haya sido convocada con el carácter de ordinaria, podrá también deliberar y decidir sobre cualquier asunto de su competencia que haya sido incluido en la convocatoria.

ARTÍCULO 13.- CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL

13.1 Convocatoria

La Junta General será convocada mediante anuncio publicado en la página web corporativa de la Sociedad si ésta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos legalmente aplicables. En caso contrario, la convocatoria será convocada mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia donde la Sociedad tenga su domicilio social. El anuncio de convocatoria expresará la fecha y el lugar de celebración y todos los asuntos que hayan de tratarse. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de 24 horas.

Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la reunión deberá existir un plazo de, al menos, un (1) mes, salvo en los casos en que la Ley prevea una antelación mayor.

El órgano de administración convocará a la Junta General siempre que lo estime conveniente a los intereses sociales o cuando lo solicite un número de socios titulares de, al menos, un 5 %del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta y procediendo en la forma prevista en la Ley.

En cuanto a la solicitud de un complemento a la convocatoria, se estará a lo dispuesto en la Ley.

13.2 Junta Universal

No obstante lo anterior, la Junta de Accionistas quedará válidamente constituida, para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social, y los asistentes acepten, por unanimidad, la celebración de la reunión de la Junta General con carácter universal.

Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de la aplicación preferente de aquellas normas legales que establezcan un plazo más amplio de antelación de la convocatoria o requisitos especiales de publicidad de la misma para la adopción de determinados acuerdos.

ARTÍCULO 14.- CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA GENERAL

La Junta General de Accionistas quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto.

En segunda convocatoria será válida la constitución de la Junta General cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

Para que la Junta General ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, fusión, escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio social al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto.

En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital.

ARTÍCULO 15.- DERECHO DE ASISTENCIA Y REPRESENTACIÓN

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta de Accionistas por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista, en la forma y con los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.

Los miembros del órgano de administración deberán asistir a las Juntas de Accionistas si bien su presencia no será necesaria para su válida constitución.

ARTÍCULO 16.- LUGAR Y TIEMPO DE CELEBRACIÓN DE LA JUNTA DE ACCIONISTAS

La Junta General se celebrará en el lugar que indique la convocatoria dentro del municipio en que tenga su domicilio la Sociedad, en las fechas y horas señaladas en la convocatoria. No obstante, en caso de Junta de carácter universal, se celebrará allí donde se encuentre, presente o representado, la totalidad del capital social. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.

ARTÍCULO 17.- MESA Y MODO DE DELIBERAR DE LA JUNTA DE ACCIONISTAS

El presidente y el secretario de la Junta de Accionistas serán los designados por los accionistas concurrentes al comienzo de la reunión.

Antes de entrar en el orden del día, se formará la lista de asistentes, expresando el nombre de los accionistas asistentes y el de los accionistas representados, así como el número de acciones propias o ajenas con que concurren.

Al final de la lista se determinará el número de accionistas presentes o representados así como el importe del capital de que sean titulares, especificando el que corresponde a accionistas con derecho de voto.

La lista de asistentes figurará al comienzo del acta de la Junta de Accionistas o bien se adjuntará a la misma por medio de anexo.

Formada la lista de asistentes, el presidente de la Junta de Accionistas, si así procede, declarará válidamente constituida la Junta de Accionistas y determinará si ésta puede entrar en la consideración de todos los asuntos incluidos en el orden del día.

Abierta la sesión se dará lectura por el secretario a los puntos que integran el orden del día y se procederá a deliberar sobre ellos, interviniendo en primer lugar el presidente y las personas que él designe a tal fin.

Una vez se hayan producido estas intervenciones, el presidente concederá la palabra a los accionistas que lo soliciten, dirigiendo y manteniendo el debate dentro de los límites del orden del día y poniendo fin al mismo cuando el asunto haya quedado, a su juicio, suficientemente debatido. Por último, se someterán a votación las diferentes propuestas de acuerdo.

Corresponde al presidente dirigir la reunión de forma que se efectúen las deliberaciones conforme al orden del día; aceptar o rechazar nuevas propuestas en relación con los asuntos comprendidos en el orden del día; dirigir las deliberaciones concediendo el uso de la palabra a los accionistas que lo soliciten, retirándola o no concediéndola cuando considere que un determinado asunto está suficientemente debatido, no está incluido en el orden del día o dificulta el desarrollo de la

reunión, señalar el momento de realizar las votaciones; efectuar, asistido por el secretario de la Junta General, el cómputo de las votaciones; proclamar el resultado de las mismas, suspender temporalmente la Junta General, clausurarla y, en general, todas las facultades, incluidas las de orden y disciplina, que son necesarias para el adecuado desarrollo de la Junta General.

ARTÍCULO 18.-ACTA DE LA JUNTA DE ACCIONISTAS

El secretario de la Junta de Accionistas levantará acta de la sesión, la cual, una vez aprobada, será recogida en el Libro de Actas de la Sociedad. El acta podrá ser aprobada por la propia Junta al término de la reunión y, en su defecto, dentro del plazo de quince días, por el presidente y dos interventores, uno en representación de la mayoría y otro en representación de la minoría. El acta aprobada en cualquiera de estas dos formas tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación y será firmada por el secretario de la reunión con el Visto Bueno del presidente.

3.9 Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función

Con fecha 1 de marzo de 2018, los dos accionistas mayoritarios, Don Álvaro Rubio Garzón y Don Francisco Escudero López, han formalizado un contrato de liquidez (en adelante, el **"Contrato de Liquidez"**) con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. (en adelante, **"Renta 4"** o el **"Proveedor de liquidez")**.

En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de las operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB-SOCIMI, de acuerdo con el régimen previsto por la Circular 10/2016, de 5 de febrero, sobre el régimen aplicable al proveedor de liquidez en el MAB y por la Circular del MAB 7/2017, de 20 de diciembre, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión a través del MAB, (en adelante, la **"Circular del MAB 7/2017"**).

"El objeto del contrato de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación y reducir las variaciones en el precio cuya causa no sea la propia línea de tendencia del mercado.

El contrato de liquidez prohíbe que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de AP67 SOCIMI, S.A. instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez transmitirá a la sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquélla precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales."

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el Mercado, de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de sus horarios ordinarios de negociación, atendiendo al número de accionistas que compongan su accionariado, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales, tal y como éstas se definen en la Circular del MAB 7/2017.

Por tanto, los dos accionistas mayoritarios han puesto a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 150.000 € en efectivo y un total de 22.560 acciones de la Sociedad, con un valor estimado 150.024 euros, considerando el precio de referencia por acción de 6,65 euros, y que en total representan un 0,44% del capital social.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el presente Contrato respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar ni recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que el Emisor no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del MAB.

El Contrato de Liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB, y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique la otra parte por escrito con una antelación mínima de 30 días. La resolución del contrato de liquidez será comunicada por la Sociedad al MAB.

4 OTRAS INFORMACIONES 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 9/2017, de 21 de diciembre, 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 C.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 En el caso de que el documento incluya alguna declaración 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

En cumplimiento de lo previsto en la Circular del MAB 9/2017, de 21 de diciembre, en la que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuyos valores se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil, se debe presentar una valoración independiente del negocio.

La Sociedad Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., con domicilio en Edificio Cuzco IV, Plaza de la Castellana, 141, Planta 2ª, 28046 – Madrid, y CIF A-80884372 , ha prestado sus servicios como experto inmobiliario para elaborar el informe de valoración de la Sociedad, y el informe de valoración de los activos, con fecha de valoración a 31 de diciembre de 2017. Dichos informes se incluyen como **Anexo II** del presente Documento Informativo.

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 CIF 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.

La Sociedad Alacer Consultores, S.L., con domicilio en Madrid, calle Enrique Larreta, 12, 1º-4, y CIF B-83226324, ha realizado un informe de due diligence financiera de la Sociedad, con fecha 23 de febrero de 2018.

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 CIF A-82473018.

ANEXO I Comunicación a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI

ANEXO II Informe de valoración del emisor e informe de valoración de los activos

ANEXO III Cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2017, a 31 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015

ANEXO IV Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la información financiera del emisor

ANEXO I

Comunicación a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI

A LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
DELEGACIÓN ESPECIAL DE MADRID
ADMINISTRACIÓN DE LEGANÉS
Comunicación Opción Aplicación Régimen Fiscal Especial Socimi

AKYDEKO PLUS, S.L, con CIF B-82953092 y domicilio a efectos de notificaciones en la calle Villaverde, 2 Leganés (28912), y actuando en su nombre y representación D. Álvaro Rubio Garzón, mayor de edad, con NIF 52092331-E, ante esa Oficina comparece, y como mejor proceda en Derecho,

EXPONE:

PRIMERO: Que el artículo 8.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario establece que:

> *"1.- Las SOCIMI, así como las entidades residentes en territorio español a que se refiere la letra c) del apartado 1 del artículo 2, que cumplan con los requisitos establecidos en esta Ley, podrán optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades del régimen fiscal especial regulado en esta Ley, el cual también será de aplicación a sus socios.*
>
> *La opción deberá adoptarse por la junta general de accionistas y deberá comunicarse a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria del domicilio fiscal de la entidad antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del periodo impositivo. La comunicación realizada fuera de este plazo impedirá aplicar este régimen fiscal en dicho periodo impositivo."*

Por su parte, la disposición transitoria primera del mismo texto legal dispone que:

> *"Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aún 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.*
> *.../..."*

SEGUNDO: Que pese a que a la fecha de elaboración del presente escrito mi representada no cumple con los requisitos exigidos por la Ley 11/2009, de 26 de diciembre para tener la condición de Socimi, es intención de la misma optar por la aplicación del régimen fiscal especial regulada por aquélla, así como cumplir con los requisitos exigidos para tener la condición de Socimi en el plazo de dos a años a contar desde la comunicación de la presente opción de tributación.

Registro General de la AEAT
RGTO. LEGANES
AKYDEKO PLUS SL
Nº registro: RGE / 01913690 / 2016
Fecha: 15/06/2016 Hora: 13:00

TERCERO: Que de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 8.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, mediante acuerdo de junta general de accionistas de fecha 15 de junio de 2016, acuerdo del que se aporta copia como **Anexo I**, se ha optado por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades del régimen fiscal especial regulado en la citada Ley.

CUARTO: Que el ejercicio económico de mi representada y, por tanto, su periodo impositivo, concluye el 31 de diciembre por lo que al comunicarse la opción de aplicación del régimen especial antes de los tres meses previos a la conclusión de aquél, el mencionado régimen será de aplicación en el periodo impositivo 2016.

Por todo lo expuesto,

SOLICITA, tenga por presentado en tiempo y forma el presente escrito junto con la documentación que le acompaña y, a su vista, por comunicada la opción por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades del periodo impositivo 2016 del régimen fiscal especial previsto para las Socimi por la Ley 11/2009 de 26 de octubre.

En Leganés, a 15 de junio de 2016.

ALYDEKO PLUS, S.L.
p.p. D. Alvaro Rubio Garzón

LEGITIMACION

Leganés, 15 de Junio de 2016

Yo, Mª DOLORES PEÑA PEÑA Notario del Ilustre Colegio de MADRID, con residencia en Leganés

DOY FE: De que considero legítima la firma que antecede de ALVARO RUBIO GARZON por constar en mi Protocolo

Protocolo nº 973 del Libro de Intervenciones

FE PÚBLICA NOTARIAL
CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO
NOTARIADO EUROPA
NIHIL PRIUS FIDE
0218728

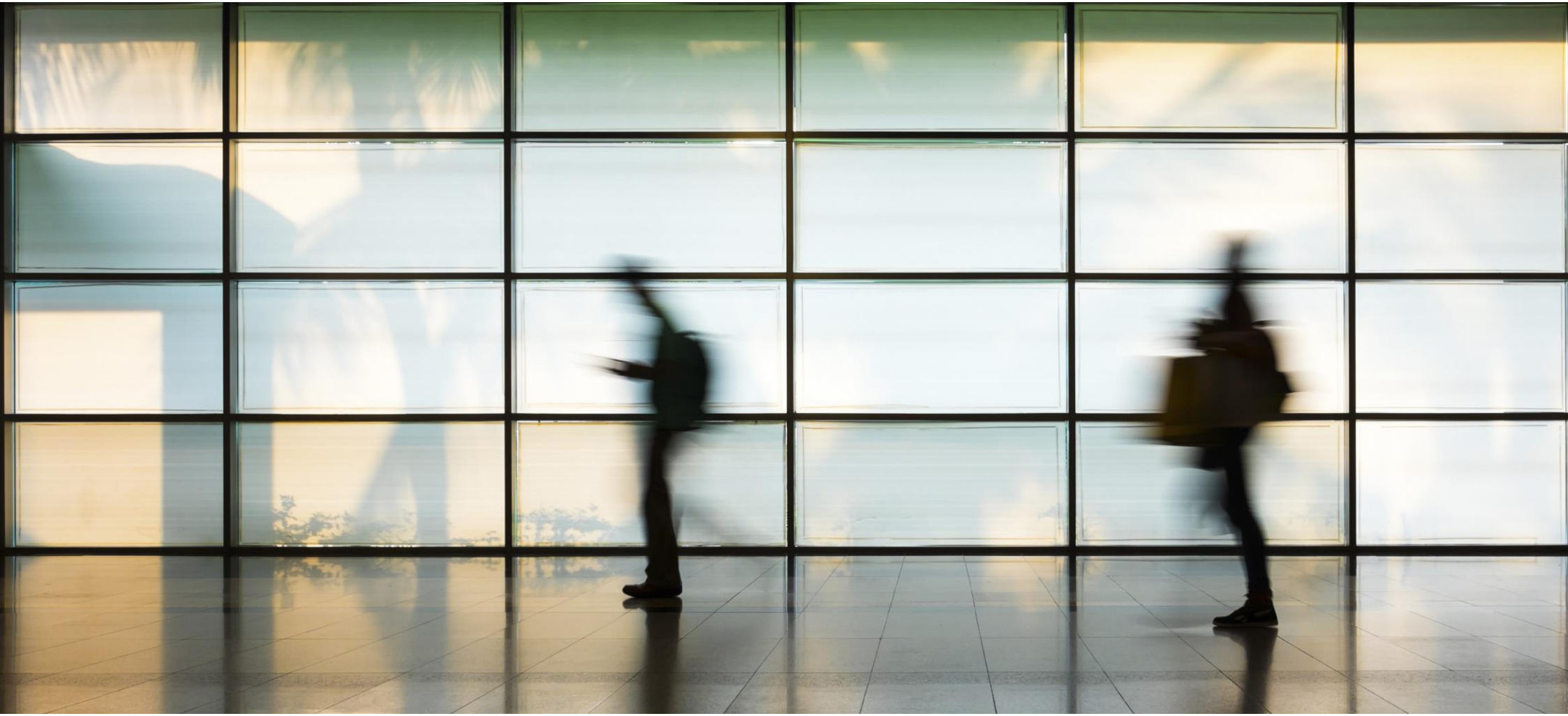
SELLO DE LEGITIMACIONES Y LEGALIZACIONES
COLEGIO NOTARIALES
NIHIL PRIUS FIDE
A022066301

ANEXO II

Informe de valoración del emisor e informe de valoración de los activos

Opinión sobre valor razonable

ENERO 2018



NÚMERO DE EXPEDIENTE: 2016-032291-99

FINALIDAD: Valor razonable para integración en el MAB

FECHA: Enero de 2018

gesvalt® | Consultoría y Valoración
Advisory & Valuation

AP67 SOCIMI, S.A.

Calle Villaverde, nº 2

28912-Leganés, (Madrid)

CIF – A-82953092

Madrid, 15 de enero de 2018

Siguiendo sus instrucciones, acordadas a través de la propuesta realizada con fecha junio de 2016, GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (**gesvalt**) ha procedido al análisis del valor razonable de la sociedad AP67 SOCIMI, S.A., de acuerdo con el contexto de integración que la propia sociedad está desarrollando para su integración en el Mercado Alternativo Bursátil.

En base a ello, la finalidad del presente informe es la de la aportación de nuestra opinión como experto independiente de acuerdo con el requisito exigido por parte de Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A., en su circular 9/2017, en su apartado 2.6.

A continuación, les presentamos el resultado del estudio y análisis que hemos realizado.

ÍNDICE

1. OBJETO Y ALCANCE 2
- 1.1. Objeto 2
- 1.2. Alcance - Información dispuesta 3
- 1.3. Normativa 3

2. INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD "AP67 SOCIMI, S.A." 4
- 2.1. Información general 4
- 2.2. Información general Régimen SOCIMI 5
- 2.3. Información financiera 7

3. TEORÍA SOBRE VALORACIÓN DE EMPRESAS 9
- 3.1. Introducción 9
  - 3.1.1. Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow) 9
  - 3.1.2. Análisis de múltiplos de negocios similares 9
  - 3.1.3. Análisis de múltiplos de transacciones similares 9
  - 3.1.4. Valor neto patrimonial ajustado por plusvalías latentes 9
- 3.2. Metodología utilizada 10

4. PROCESO DE VALORACIÓN 10
- 4.1. Identificación de los activos relevantes 11
- 4.2. Ajustes a valor de mercado 11
- 4.3. Tratamiento fiscal 14
- 4.4. Otros ajustes 15

5. RESULTADO DE LA VALORACIÓN. TRIPLE NAV 16

6. CONCLUSIÓN 18

7. ANEXO 19

1. OBJETO Y ALCANCE

1.1. Objeto

El objeto del presente informe es aportar un informe como experto independiente relativo al valor razonable de la sociedad **AP67 SOCIMI, S.A.**, en relación con su situación a 31 de diciembre de 2017, y asumiendo la información contable más reciente con la que se cuenta.

A su vez, el presente escrito intenta servir como herramienta de opinión de valor externa e independiente que cumpla el requisito exigido por la Circular 9/2017, relativa al régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) cuyos valores se incorporen al mercado alternativo bursátil, en su apartado 2.6.

De esta manera, el presente informe incorpora una valoración que se considera realizada de acuerdo con criterios internacionalmente reconocidos, entendiendo como fin último la determinación del valor razonable de la sociedad, entendiendo por este *"el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición*[1]*"*.

En base a lo anterior, para la valoración de la citada explotación han sido analizadas la información contable y patrimonial aportada directamente por el peticionario, y se tienen en cuenta las directrices marcadas por la NIIF 13 de Medición del Valor Razonable, así como aquellas que dentro del Red Book de RICS® (Royal Institution of Chartered Surveyors) le son de aplicación[2].

Por tanto, el valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad. Para algunos activos y pasivos, pueden estar disponibles transacciones de mercado, observables o información de mercado, pero para otros no. Sin embargo, el objetivo de una medición del valor razonable en ambos casos es el mismo, estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada para vender el activo o transferir el pasivo entre participantes de mercado, en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida en la fecha de la medición desde la perspectiva de un participante de mercado que mantiene el activo o debe el pasivo).

A su vez, es necesario destacar que una valoración de empresa es un procedimiento fundamentado en una metodología y un proceso objetivos y generalmente aceptados, con el conocimiento de que se trata de un valor teórico, aproximado al precio de mercado, que no considera los componentes subjetivos, de sinergia, logísticos, de oportunidad o especulativos que intervienen en la composición del precio de cierre de cualquier operación de compraventa.

El valor es explícitamente "estimado" o posible, obtenido bajo el principio de independencia y mediante el empleo de asunciones y cálculos libres de

[1] NIIF 13 Medición del valor razonable

[2] En base al cumplimiento de las NP1 Y NP2, así como a la OBPVA3 y sus extensiones sobre las Normas internacionales de valoración (NIV).

influencias, con la finalidad de ayuda a la toma de decisiones, y con este objeto se pretenderá aportar nuestras conclusiones al respecto.

1.2. Alcance – Información dispuesta

En el transcurso del estudio hemos tenido acceso a la siguiente información:

Información aportada por el peticionario:

- Facturación de la sociedad AP67 SOCIMI, S.A., de los ejercicios 2015, 2016 y 2017.
- Gastos de la sociedad AP67 SOCIMI, S.A., del ejercicio 2017.
- Balance de situación, balance de sumas y saldos y pérdidas y ganancias con fecha 31 de diciembre de 2017 de la sociedad AP67 SOCIMI, S.A., revisados por un Auditor de Cuentas.
- Balance de situación, balance de sumas y saldos y pérdidas y ganancias con fecha 31 de diciembre de 2017 de LISTEN 2001, S.L, no revisados por un Auditor de Cuentas.
- Auditoría del ejercicio 2017 firmada.

Otra información:

- Informes de valoración realizados por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.
- Bases de datos e informes recientes de valoración de GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.
- Informaciones públicas de entidades oficiales: Instituto Nacional de Estadística, Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda, etc.

La información utilizada procede de las fuentes indicadas y la consideramos como fiable, empleándola para realizar nuestra opinión de valor.

A su vez, vemos necesario destacar que la labor del presente informe no es fiscalizar el origen de las partidas recogidas en la contabilidad aportada, las cuales son asumidas como dato para el presente trabajo. Por esta razón, las conclusiones adoptadas se encuentran íntimamente ligadas a la veracidad de la información aportada.

1.3. Normativa

Para su valoración se tiene en cuenta fundamentalmente la siguiente normativa:

- Circular 9/2017, relativa al régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI)
- NIIF 13 de Medición de Valor Razonable
- IVS (Normas Internacionales de Valoración) emitidas por el IVSC.
- Red Book emitido por RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

A su vez, cabe destacar las siguientes disposiciones:

- Jerarquía de valor: En base a la NIIF 13. Y para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable realizadas, se han tenido en cuenta las disposiciones de la norma relativas a la aplicación de variables de niveles 1, 2 o 3 según el caso.
- Metodología de valoración: Se recogen los métodos ubicados en los siguientes apartados de la norma:
    - NIIF 13: Técnicas de valoración recogidas en los párrafos 61 a 66 de la norma.
    - IVS 200: Métodos de aproximación recogidos en los apartados C13 – C30
    - Red Book (RICS): OBPVA 3, sobre valoraciones de empresas e intereses de empresas, apartado 7.
- Acogimiento de la sociedad al régimen especial de las SOCIMI: Se asume la regulación de la sociedad a través de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, gracias a la cual se entiende que el funcionamiento actual y futuro de la sociedad cumplirá con las obligaciones requeridas por dicha ley en materia de:
    - Objeto Social
    - Obligación de inversión
    - Obligación de negociación en mercado regulado
    - Obligación de distribución de resultado
    - Obligación de información
    - Capital mínimo

2. INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD "AP67 SOCIMI, S.A."

2.1. Información general

Nombre:	AP67 SOCIMI, S.A.
Datos principales:	CIF: A-82953092
	Calle Villaverde, 2 de Leganés (Madrid)

El objeto social se concreta en los siguientes apartados:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturales urbanos para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en capital de otras Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tenga el mismo objetivo social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política, legal o estatutaria, de distribución de dividendos.
- 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 11/2009, de 26 de octubre, por las que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

- 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.

AKYDEKO PLUS adoptó el correspondiente acuerdo de acogimiento al régimen especial fiscal regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMI**”), con efectos a partir de 1 de enero de 2014, derivado de la solicitud de acogimiento al régimen especial presentado por la Sociedad ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria con fecha 17 de junio de 2014. En consecuencia, se encuentra acogida a un régimen fiscal especial por el que se deben cumplir una serie de obligaciones. Posteriormente, el 20 de julio de 2017, la sociedad cambia su denominación por AP67 SOCIMI, S.A.

2.2. Información general Régimen SOCIMI

La Sociedad valorada se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. El artículo 3 de dicha Ley, modificado por la nueva Ley, establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición.

   El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o

participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

   El plazo se computará:

   a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

   b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, 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.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, con la16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

a) Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.
b) Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
c) Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

2.3. Información financiera

A continuación, se muestra el balance de la sociedad a fecha de valoración (31/12/2017):

Balance de Situación - AP67 SOCIMI, S.A.		31/12/2017
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**20.732.540,65 €**
II. Inmovilizado material		4.252,65 €
III. Inversiones inmobiliarias		18.821.443,00 €
22000002	UNID EJERCUCION PP4	55.882,32 €
22000004	LOCAL 2 C/ VILLAVERDE 2	90.356,30 €
22000008	5 LOCAL Y 28 PLZ GAR SOR DOMIT	823.719,31 €
22000012	AMPLIACION DEL POTILLO PP-2	30.107,44 €
22000014	GARAJE C/ VILLAVERDE	134.918,09 €
22000016	19 APTR C/ SOR DOMITILA	950.994,43 €
22000019	SOLAR AVDA JUAN CARLOS I 88	1.429.007,06 €
22000022	SOLAR AVD JUAN CARLOS I 86	514.042,43 €
22000023	LOCAL 1 C/ VILLAVERDE 2	56.335,00 €
22000024	SOLAR JUAN MUÑOZ, 35	1.480.000,00 €
22100004	LOCAL 2 C/ VILLAVERDE 2	123.767,45 €
22100007	OBRA JUAN MUÑOZ	1.993.506,19 €
22100008	5 LOC Y 28 PLZ C/ SOR DOMIT	1.096.340,30 €
22100014	GARAJE C/ VILLAVERDE	184.806,91 €
22100016	19 APTOS C/ SOR DOMITILA	863.184,67 €
22100019	AVD JUAN CARLOS I 88	1.957.412,70 €
22100022	AVDA JUAN CARLOS I 86	704.120,52 €
22100023	LOCAL 1 C/ VILLAVERDE 2	39.230,11 €
22160001	MUEBLES Y ELECTRO JCI 86	51.244,12 €
22160002	MOBILIARIO C/ CHARCO 9	1.777,68 €
22160004	MOBILIARIO JUAN MUÑOZ	102.546,30 €
22160019	MOBILIARIO JCI 88	154.459,80 €
22300001	INTERESES FUENTE HONDA3	63.136,64 €
22300003	OBRA EN CURSO FUENTE HONDA	6.523.476,85 €
28200004	AMORTIZ LOCAL 2 C/ VILLAVERDE2	-6.083,26 €
28200007	AMORT JUAN MUÑOZ	-5.159,94 €
28200011	AMORT REY JCI 86	-42.403,57 €
28200014	AMORT PLAZ GAR VILLAVERDE	-43.922,30 €
28200016	AMORT 19 APT SOR DOMITILA	-175.593,06 €
28200019	AMORT JCI 88	-237.825,37 €
28200020	AMORT LOCAL 1 C/ VILLAVERDE2	-260,74 €
28216008	AMOMRT MOBILIARIO INM	-91.681,38 €

IV. Inversiones en empresas del grupo		1.073.500,00
24230001	LISTEN	5.300,00 €
24230013	LEGASALA	1.068.200,00 €
V. Inversiones financieras a largo plazo		833.345,00
25020003	PART LISTEN 2011, COMP AYA	300,00 €
25020005	PART LISTEN COMP AYA	1.200,00 €
25020006	PART. LISTEN - 1977	300,00 €
25020007	AMPLI CAPT LISTEN	531.000,00 €
25020008	PART LISTEN A PROFRAN 177600	260.000,00 €
26000001	DEPS IVIMA	40.545,00
B) ACTIVO CORRIENTE		**1.288.586,65 €**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cob.		148.679,42
1. Clientes ventas y prestación de servicios		21.458,33
b) Cltes.ventas y prestación servicios CP		21.458,33
43000045	GOMEZ DE LA CRUZ FRANCISCO	4.320,00
43000050	CARVAJAL BARBERO HERNANDO ARIE	-675,00
43000051	JOSE ANTONIO CUBAS RODADO	2.400,00
43000061	DAVID CALLEJO JIMENEZ	1.100,00
43000066	GEORGINA NARCIS	-366,67
43000067	VICTORIA SANCHEZ GALLEGOS	1.100,00
43000071	QUALID MEZIANI	1.190,00
43000102	GABIAN NAVARRO ANGEL MANUEL	4.947,50
43000103	JHORLENY DEL CARMEN SUEREZ	525,00
43000104	JUAN CARLOS MANZANO SERRANOS	-90,00
43000106	ANYELO CORREYERO ROMERO	2.500,00
43000108	MATEO CUADRADO GIRONA	500,00
43000118	M CARMEN FUNES	1.500,00
43000122	M DEL CARMEN JUBERA GOMEZ	650,00
43000123	VANESA PEREZ LOPEZ	550,00
43000124	OSCAR FERNANDO SORIANO	1.100,00
43000131	MONICA INES PATIÑO SERRANO	5,00
43000156	VICTORIA CASTILLA CARBAJO	202,50
3. Otros deudores		127.221,09
44600009	ANGEL GONZALEZ GADEA	50.000,00
47300000	HACIEN.PUBL.RETENCION PAGOS C.	127.221,09
49000009	ANGEL GONZALEZ GADEA	-50.000,00
IV. Inversiones en empresas grupo a corto plazo		458.897,65
53232006	AYA C/P	8.897,65
53232013	LEGASALA	450.000,00
V. Inversiones financieras a corto plazo		0
VII. Efectivo y otros activos líquidos equival.		681.009,58
57000000	CAJA, EUROS	167,46
57000001	CAJA 1977SL	3.469,46
57200007	BBVA, C.C 0201504235	3.205,87
57200009	BANKIA 112182	10.335,50
57200011	SABADELL 0976	890,07
57200014	ABANCA 0208	89.016,02
57200015	BANCA PUEYO 0168	570.387,65
57200016	POPULAR CUENTA 70979	146,78
57200019	SABADELL 811091-1977SL	2.294,38
57200021	SABADELL 0687	1.096,39
TOTAL ACTIVO		**22.021.127,30 €**

Balance de Situación - AP67 SOCIMI, S.A.		31/12/2017
A) PATRIMONIO NETO		**5.960.390,70 €**
A-1) Fondos propios		5.960.390,70
I. Capital		5.116.359,00
1. Capital escriturado		5.116.359,00
10000000	CAPITAL ORDINARIO	5.116.359,00
II. Prima de emisión		651.641,00
11000000	PRIMA DE EMISIÓN O ASUNCIÓN	651.641,00
III. Reservas		1.078.076,44
2. Otras Reservas		1.078.076,44
11200000	RESERVAS LEGALES	601,20
11300000	RESERVAS VOLUNTARIAS	1.185.306,25
11300001	RESERVAS FUSION	-107.831,01
V. Resultados de ejercicios anteriores		-1.185.821,00
12101600	RESULTADO NEGATIVO 2016	-1.185.821,00
VII. Resultado del ejercicio		300.135,26
B) PASIVO NO CORRIENTE		**14.825.762,36 €**
II. Deudas a largo plazo		11.787.414,89
III. Deudas con empresas del grupo a largo plazo		3.038.347,47
C) PASIVO CORRIENTE		**1.234.974,24 €**
III. Deudas a corto plazo		834.759,47
IV. Deudas con empresas del grupo a corto plazo		105.231,28
V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar		294.983,49
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**22.021.127,30 €**

Destaca la potencial generación de utilidad a través de las inversiones inmobiliarias de la empresa.

Se asume la información contable a 31 de diciembre de 2017, que ha sido objeto de una revisión por parte del auditor de cuentas de AP67 SOCIMI, S.A.

3. TEORÍA SOBRE VALORACIÓN DE EMPRESAS

3.1. Introducción

Según la NIIF 13 de Medición de valor razonable las principales técnicas de valoración de todo activo parten de tres enfoques generales, coste, mercado e ingresos (apéndices B5 a B30), la cuales están en sintonía con las Normas Internacionales de Valoración emitidas por el IVSC (International Valuation Standards Committee). En su traslación sobre valoraciones de empresa, estos enfoques se concretan en la práctica en varios métodos de valoración, destacando como generalmente utilizados los siguientes:

- Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow) (enfoque ingresos)
- Análisis de múltiplos de compañías similares (enfoque mercado)
- Análisis de múltiplos de transacciones similares (enfoque mercado)
- Valor neto patrimonial ajustado por plusvalías latentes (enfoque mercado y coste)

A continuación, se describe brevemente cada uno de estos métodos.

3.1.1. Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow)

Se trata sin duda del método más utilizado para la valoración de empresas por su rigor y capacidad analítica.

Desde este enfoque, el valor de la empresa se corresponde con la actualización de los flujos de caja netos de los que la explotación puede disponer para retribuir a los capitales propios y ajenos, una vez pagados los impuestos y efectuadas las inversiones de capital que se requieren para el mantenimiento de la explotación. Sus principales ventajas son posibilitar el examen de los factores que crean valor para la explotación y reconocer de forma explícita el valor temporal del flujo de fondos que genera el negocio.

3.1.2. Análisis de múltiplos de negocios similares

Esta técnica de valoración resulta atractiva por su aparente sencillez y facilidad de aplicación. Parte del supuesto de que los mercados de valores son, de alguna forma, eficientes y recogen en sus precios de mercado toda la información disponible sobre los negocios.

Por lo tanto, la mayor parte del trabajo de valoración ya ha sido efectuada por el mercado y el único problema es seleccionar un grupo de compañías comparables a la que se pretende valorar y que, además, coticen en bolsa.

3.1.3. Análisis de múltiplos de transacciones similares

El análisis de los precios a los que se hayan cerrado operaciones de compraventa de negocios pertenecientes a la misma industria o sector, puede proporcionar información sobre el rango de valores en el cual se establecerá la valoración del negocio.

3.1.4. Valor neto patrimonial ajustado por plusvalías latentes

Se considera el valor que un comprador estaría dispuesto a pagar por todos los activos que el Grupo posee a valor de mercado, o que el comprador

obtendría vendiendo los activos de la empresa también a valor de mercado.

Este valor de mercado de los activos, junto con los ajustes contables realizables ante el patrimonio real de la empresa, nos daría el valor económico del Grupo. Dicho método se utiliza frecuentemente en sociedades con importantes activos fijos (carteras de valores o bienes inmobiliarios) de las que la previsión de flujos futuros se hace bastante menos previsible y ajustable en tiempo.

3.2. Metodología utilizada

El Grupo objeto de análisis es una SOCIMI, y como tal concreta su actividad en el aprovechamiento de la rentabilidad de sus activos inmobiliarios. En base a ello, resulta como procedimiento base más adecuado la aplicación del neto patrimonial ajustado por el valor de mercado de los activos que posee, en su mayoría identificable a través de una valoración independiente de cada elemento (neta en su caso de su efecto fiscal), ya que la elaboración de un plan de desarrollo global, con enajenaciones y reinversiones sobre elementos no conocidos en la actualidad no parece realizable, al menos en el corto plazo y la incertidumbre de cara a un calendario de desarrollo posterior puede incorporar más incertidumbre al cálculo.

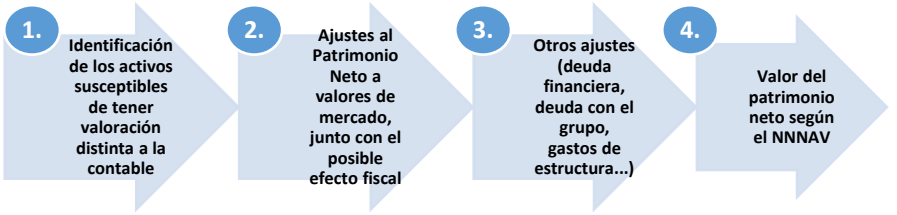
Así, podemos determinar el valor de la empresa como el valor del conjunto de activos pertenecientes a la misma menos las deudas ajenas contraídas para su consecución, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos y otros ajustes sobre el valor razonable. Más concretamente, su cálculo viene dado por diferencia entre el Activo Total Real (ATr) de la empresa y el pasivo exigible o recursos ajenos (RA) existentes en el momento de la valoración, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, menos otros ajustes sobre el valor de mercado de activos y pasivos.

$$VNC = AT_r - RA$$

Tal valor coincide con el patrimonio neto ajustado (PN') y, por tanto, puede ser calculado directamente por suma de los distintos componentes que constituyen los fondos propios según balance, ajustados por ingresos diferidos, acciones propias de activo, dividendos aprobados y desembolsos pendientes sobre acciones, así como detrayendo todo tipo de activos ficticios y la asunción de determinados costes como los de estructura de mantenimiento, siempre que éstos no se encuentren vinculados en las valoraciones intrínsecas de cada uno de los inmuebles.

4. PROCESO DE VALORACIÓN

La valoración se determina en base a la siguiente secuencia:



Como se ha comentado anteriormente, la valoración se va a realizar a 31 de diciembre de 2017.

4.1. Identificación de los activos relevantes

Dentro del activo de la sociedad destacan los siguientes elementos:

A. **Inversiones inmobiliarias**
   Se trata de un apartado donde se encuentran activos susceptibles de valoración independiente, los cuales serán analizados en un apartado más específico (enlazado con los informes de valoración de cada elemento).

B. **Inversiones financieras a largo plazo**
   Se trata de inversiones que posee AP67 SOCIMI en la sociedad LISTEN 2001, S.L., las cuales serán analizadas en un apartado más específico.

C. **Resto de partidas del balance.**
   Aparte de las partidas comentadas anteriormente, existen saldos en otras partidas, las cuales tanto por su naturaleza como por la información aportada, pueden contar con un valor de mercado semejante al valor contable en el momento de la valoración.

Con todo ello, proponemos analizar la valoración de los elementos recogidos en Inversiones inmobiliarias e inversiones financieras a largo plazo y, complementariamente, el análisis de su teórico impacto fiscal, para determinar el valor de compañía.

4.2. Ajustes a valor de mercado

Como se ha dicho anteriormente, sólo se procede a analizar la valoración de los elementos recogidos en inversiones inmobiliarias e inversiones financieras a largo plazo. A este respecto, se han realizado valoraciones independientes por parte de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., las cuales determinan el Valor de Mercado a considerar para el análisis. Se han realizado siguiendo el método de Descuento de Flujos de Caja (DCF), método más utilizado para la valoración de activos en rentabilidad por su rigor y capacidad analítica.

Con el objeto de proporcionar un rango de valores de mercado para los inmuebles, hemos calculado un rango superior y un rango inferior, obtenido a través de la siguiente hipótesis:

- Variación de +/- 0,05 % en los valores de mercado.

Tomamos estas comprobaciones como un dato objetivo para nuestra opinión, y asumimos que tanto los procedimientos como los resultados han sido los adecuados para el requerimiento que se realizó sobre ellas.

A su vez es posible afirmar que por parte de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A, se ha realizado el siguiente proceso de análisis:

- Comprobación del método de aplicación.
- Comprobación de la ubicación y descripción de cada elemento.
- Identificación de las variables aplicadas.
- Comprensión de los cálculos obtenidos.

Estas valoraciones se han realizado de acuerdo con el Red Book "Valoración RICS – Estándares Profesionales" 9ª Edición, publicado en enero de 2014.

La definición de Valor de Mercado se establece en la VPS 4 Valuation Practice Statement, de la siguiente manera *"El importe estimado por la que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción." (IVS 2013).*

CARTERA DE INVERSIONES INMOBILIARIAS A 31/12/2017

Para aplicar el procedimiento del neto patrimonial ajustado por el valor de mercado de las inversiones que se posee, es importante aislar aquellos activos que poseen un valor en el mercado distinto del que aparece en el balance (valor contable). En este caso corresponden a las inversiones inmobiliarias de las que se posee la titularidad a fecha 31 de diciembre de 2017. El valor contable neto de los activos se recoge en la siguiente tabla:

	EMPLAZAMIENTO		VNC
SUELO INDUSTRIAL	Calle Pedro Martinez de la Rosa, 22 (PP2)	Leganés	30.107,44 €
SUELO INDUSTRIAL	Calle Jordi Tarrés, 32 (PP2)	Leganés	
Local Comercial	Calle Villaverde 2 con Calle Getafe 3	Leganés	303.344,86 €
Garaje	Calle Villaverde 2 con Calle Getafe 3	Leganés	275.802,70 €
Edificio Residencial 6 locales comerciales y 28 plazas de garaje	Calle Charco 9 y Calle Sor Domitila Arce Barro 4,	Leganés	1.638.586,04 €
	Calle Charco 13 y Calle Villaverde 2	Leganés	1.920.059,61 €
Edificio Residencial	Avenida Juan Carlos I 88	Leganés	3.148.594,39 €
Edificio Residencial	Avenida Juan Carlos I 86	Leganés	1.175.759,38 €
Edificio Residencial	Pl. Fuente Honda 9-10	Leganés	6.586.613,49 €
Promoción Residencial	Calle Juan Muñoz, 35 y Calle Ordoñez, 26	Leganés	3.468.346,25 €
SUELO Residencial	Los Llanos-Sector PP4	Leganés	55.882,32 €

El valor de mercado agregado de los mismos, junto con la diferencia bruta, obtenido a través de valoraciones realizadas por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A, se muestra en la siguiente tabla:

EMPLAZAMIENTO				Valores de mercado 31/12/2017	TENENCIA	Valores según tenencia	VNC	DIF
SUELO INDUSTRIAL	Calle Pedro Martinez de la Rosa, 22 (PP2)	Leganés	Madrid	47.000,00 €	46,25%	21.737,50 €	30.107,44 €	20.130,06 €
SUELO INDUSTRIAL	Calle Jordi Tarrés, 32 (PP2)	Leganés	Madrid	57.000,00 €	50,00%	28.500,00 €		
Local Comercial	Calle Villaverde 2 con Calle Getafe 3	Leganés	Madrid	598.000,00 €	100,00%	598.000,00 €	303.344,86 €	294.655,14 €
Garaje	Calle Villaverde 2 con Calle Getafe 3	Leganés	Madrid	405.000,00 €	100,00%	405.000,00 €	275.802,70 €	129.197,30 €
Edificio Residencial	Calle Charco 9 y Calle Sor Domitila Arce Barro 4,	Leganés	Madrid	2.293.000,00 €	100,00%	2.293.000,00 €	1.638.586,04 €	654.413,96 €
6 locales comerciales y 28 plazas de garaje	Calle Charco 13 y Calle Villaverde 2	Leganés	Madrid	2.562.000,00 €	100,00%	2.562.000,00 €	1.920.059,61 €	641.940,39 €
Edificio Residencial	Avenida Juan Carlos I 88	Leganés	Madrid	12.303.000,00 €	100,00%	12.303.000,00 €	3.148.594,39 €	9.154.405,61 €
Edificio Residencial	Avenida Juan Carlos I 86	Leganés	Madrid	4.434.000,00 €	100,00%	4.434.000,00 €	1.175.759,38 €	3.258.240,62 €
Edificio Residencial	Pl. Fuente Honda 9-10	Leganés	Madrid	13.475.000,00 €	100,00%	13.475.000,00 €	6.586.613,49 €	6.888.386,51 €
Promoción Residencial	Calle Juan Muñoz, 35 y Calle Ordoñez, 26	Leganés	Madrid	9.312.000,00 €	100,00%	9.312.000,00 €	3.468.346,25 €	5.843.653,75 €
SUELO Residencial	Los Llanos-Sector PP4	Leganés	Madrid	62.000,00 €	50,00%	31.000,00 €	55.882,32 €	-24.882,32 €

Plusvalía INVERSIÓN INMOBILIARIA	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
VNC	18.603.096,48 €	18.603.096,48 €	18.603.096,48 €
Valor de mercado	43.190.075,63 €	45.463.237,50 €	47.736.399,38 €
Plusvalía	24.586.979,15 €	26.860.141,02 €	29.133.302,90 €

CARTERA DE INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO A 31/12/2017

Se trata de inversiones que posee AP67 SOCIMI, S.A. en la sociedad LISTEN 2001, S.L. La participación es la siguiente:

LISTEN 2001, S.L., 80%

Se ha valorado por separado la sociedad LISTEN 2001, S.L., ajustando su Patrimonio Neto con las plusvalías latentes. El balance de situación de LISTEN 2001 a fecha de valoración (31/12/2017) es el siguiente:

Balance de Situación-LISTEN 2001, S.L.	31/12/2017
A) ACTIVO NO CORRIENTE	**885.000,00 €**
II. Inmovilizado material	**885.000,00 €**
PARCELA REY PASTOR, 3	885.000,00 €
B) ACTIVO CORRIENTE	**2.279,25 €**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cob.	**764,12 €**
3. Otros deudores	**764,12 €**
HP, DEUDORA DIVERSOS CONCEPTOS	764,12 €
VII. Efectivo y otros activos líquidos equival.	**1.515,13 €**
CAJA, EUROS	1.168,26 €
BCOS E INS.CRÉD. C/C VIS.,EURO	346,87 €
T O T A L A C T I V O	**887.279,25 €**

Balance de Situación-LISTEN 2001, S.L.	31/12/2017
A) PATRIMONIO NETO	**880.973,22 €**
FONDOS PROPIOS	**880.973,22 €**
I. Capital	**888.000,00 €**
1. Capital escriturado	**888.000,00 €**
10000000 CAPITAL ORDINARIO	888.000,00 €
V. Resultados de ejercicios anteriores	**-1.725,89 €**
12101600 RESULTADO NEGATIVO 2016	-1.725,89 €
VII. Resultado del ejercicio	**-5.300,89 €**
C) PASIVO CORRIENTE	**6.306,03 €**
IV. Deudas con empresas del grupo a corto plazo	**6.306,03 €**
AKYDEKO PLUS	5.300,00 €
AKYDEKO SL	1.006,03 €
T O T A L PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**887.279,25 €**

Dentro del activo de la sociedad destacan los siguientes elementos:

A. **Inversiones inmobiliarias**

   Se trata de un apartado donde se encuentran activos susceptibles de valoración independiente, (enlazado con los informes de valoración de cada elemento).

B. **Resto de partidas del balance.**

   Aparte de las partidas comentadas anteriormente, existen saldos en otras partidas, las cuales, tanto por su naturaleza como por la información aportada, pueden contar con un valor de mercado semejante al valor contable en el momento de la valoración.

Con todo ello, proponemos analizar la valoración de los elementos recogidos en inversiones inmobiliarias, complementariamente, el análisis de su teórico impacto fiscal, para determinar el valor de compañía.

	EMPLAZAMIENTO	Valores 31/12/2017	VNC	DIF
SUELO INDUSTRIAL	Calle Rey Pastor, 3 de Leganés (Madrid)	956.000,00 €	885.000,00 €	71.000,00 €

Por lo tanto, el valor de la compañía asciende a:

VALOR DE EMPRESA 31-12-2017	
Patrimonio neto previo	**880.973,22 €**
Plusvalía	**71.000,00 €**
Impuestos sobre plusvalías (25%)	17.750,00 €
Plusvalía neta de impuestos	**53.250,00 €**
Patrimonio ajustado (NAV)	**934.223,22 €**

A AP67 SOCIMI, S.A. solo le corresponde el 80% (747.378,58 euros).

4.3. Tratamiento fiscal

La consideración de toda plusvalía tácita en una operación comercial debe de acarrear consecuentemente una tasa fiscal u obligación tributaria por parte del titular de la operación. En este sentido, no debería de tenerse en cuenta una plusvalía sin analizar su efecto en el impuesto vinculado a la sociedad que la posee. No obstante, y como se ha descrito en el apartado 2.2. del presente informe, el tipo de tributación del régimen en el que se encuentra la sociedad da lugar a diferentes interpretaciones, a saber:

- Con carácter general el tipo del impuesto de sociedades será del 0% siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:
  a. Capital social mínimo de 5 millones de euros
  b. Al menos el 80% de valor de mercado consolidado de los activos deben de ser aptos
  c. No existencia de restricciones sobre su endeudamiento
  d. Al menos el 80% de los rendimientos deben de derivarse de los activos considerados como aptos.
  e. Obligación de reparto de dividendos
- Con carácter adicional, el tipo a aplicar será del 19% sobre los dividendos y participaciones en beneficios distribuidos a accionistas con una participación significativa (mayor o igual al 5%) cuya tributación sea a un tipo inferior al 10%, excepto si es otra sociedad acogida al régimen o REIT.
- Con carácter excepcional, existe el régimen transitorio descrito por la Administración General de Tributos, en el que se especifica

que es posible la adaptación de los requisitos no esenciales (como los descritos para determinados tipos de tributación) en un plazo de 2 años.

Con ello, y asumiendo que el grupo cumple los requisitos establecidos en el tipo del 0%, y que en todo caso la política de tributación de las plusvalías debería de llevarse desde el punto de vista de los dividendos y no desde el impuesto de la sociedad, se ha optado por la plusvalía con un efecto fiscal nulo en ambos escenarios.

Cabe resaltar que el Grupo ha adquirido los activos por acogimiento al régimen SOCIMI.

En cualquier caso y como se comenta anteriormente, se entiende que esta labor por un lado debe de ser objeto de análisis por parte del inversor y, por otra parte, tiene más vinculación con la derivación de las rentas en caso de la enajenación que con las propias rentas a generar por la sociedad que por su naturaleza cuenta con un régimen fiscal especial. A su vez, la no aplicación de un tipo fiscal en estos casos se trata de una práctica que, comprobados los requisitos del acogimiento al régimen de la sociedad, se emplea frecuentemente en análisis de mercado similares.

4.4. Otros ajustes

Costes de estructura: para el cálculo del NNNAV, la empresa ha de hacer frente a unos costes de estructura, para la gestión de la cartera de inmuebles que no han sido considerados en la valoración de los activos inmobiliarios por lo que se ha incluido un ajuste que recoja su efecto.

Estos gastos, se corresponden con los costes asociados a la incorporación y mantenimiento de la acción en el MAB y han sido facilitados por la sociedad. Para el final del periodo se ha estimado un valor terminal asumiendo el principio de empresa en funcionamiento.

Para el cálculo, se asumen las siguientes hipótesis:

Gastos de estructura	80.000,00 €
g	1%
k	8,90%

La tasa de descuento aplicada se ha calculado como la media ponderada de las tasas de descuento aplicables a los activos inmobiliarios de la cartera.

A continuación, se proyectan los costes de estructura:

	2017	2018	2019	2020	2021	N+1
Costes de estructura	80.000,00 €	80.800,00 €	81.608,00 €	82.424,08 €	83.248,32 €	84.080,80 €
Factor	0,918241215	0,843166929	0,774230625	0,71093047	0,65280566	
Costes actualizados	73.459,30 €	68.127,89 €	63.183,41 €	58.597,79 €	54.344,97 €	694.452,09 €
V.A. Acumulado	73.459,30 €	141.587,19 €	204.770,60 €	263.368,39 €	317.713,36 €	1.012.165,45 €

Como se ha comentado anteriormente, con el objetivo de calcular un rango de valores, se calcula un rango inferior y un rango superior para los gastos de estructura en base a las siguientes hipótesis:

- Variación de +/- 1,00 % en la tasa de descuento aplicada a los activos.

- Variación de +/- 0,25% en la tasa de crecimiento a perpetuidad (g).

El resultado sería el siguiente:

		g		
	1.012.165,45 €	1,25%	1%	0,75%
Tasa de descuento	7,90%	**1.203.007,52 €**	1.159.420,29 €	1.118.881,12 €
	8,90%	1.045.751,63 €	**1.012.658,23 €**	981.595,09 €
	9,90%	924.855,49 €	898.876,40 €	**874.316,94 €**

Deuda financiera: tras el análisis llevado a cabo de la deuda financiera, atendiendo a las características de la misma, entendemos que los tipos de interés y el spread aplicado en función de la calidad crediticia del emisor, responden a parámetros de mercado. En consecuencia, asumimos el valor en libros como referencia equivalente a su valor actual de mercado.

5. RESULTADO DE LA VALORACIÓN. TRIPLE NAV

En función de la información aportada, las valoraciones realizadas, y el proceso de valoración descrito en los apartados anteriores, podemos concluir, que el valor de la compañía AP67 SOCIMI, S.A. se determinaría de la siguiente manera:

VALOR DE EMPRESA 31-12-2017	Rango bajo	Rango central	Rango alto
Patrimonio neto previo	**5.960.390,70 €**	**5.960.390,70 €**	**5.960.390,70 €**
Plusvalía INVERSIÓN INMOBILIARIA	**24.586.979,15 €**	**26.860.141,02 €**	**29.133.302,90 €**
Plusvalía INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO	**-45.421,42 €**	**-45.421,42 €**	**-45.421,42 €**
Impuestos sobre plusvalías (0%)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Plusvalía neta de impuestos	**24.541.557,72 €**	**26.814.719,60 €**	**29.087.881,47 €**
Gastos de estructura	**-1.203.007,52 €**	**-1.012.658,23 €**	**-874.316,94 €**
Patrimonio ajustado (NNNAV)	**29.298.940,90 €**	**31.762.452,07 €**	**34.173.955,23 €**
PBV	**4,92 x**	**5,33 x**	**5,73 x**

Ante la conclusión obtenida, se hace necesario resaltar las siguientes observaciones;

Observaciones:

- Nuestra conclusión debe interpretarse en el contexto alcance y procedimientos empleados en nuestro trabajo, sin que de la misma pueda derivarse ninguna responsabilidad adicional a la relacionada con la razonabilidad de los procedimientos de valoración analizados y de los resultados obtenidos.
- Nuestro trabajo es de naturaleza independiente y externa, por tanto, el resultado del mismo se encuentra libre de vinculaciones con las opiniones de agentes ligados a la sociedad u otros.
- El resultado del presente trabajo está vinculado significativamente tanto a la veracidad de la información aportada como en la aportada para las valoraciones independientes de los activos inmobiliarios. En este sentido tanto el balance aportado como la información proveniente por parte del peticionario se considera como íntimamente vinculada a los resultados obtenidos, hecho que condiciona el resultado a su concordancia con la realidad contable de la sociedad valorada.
- No se han realizado tareas de comprobación de las cifras recogidas en el balance con documentación soporte, tales como escrituras, certificados de depósito o comprobación de asientos, ya que no se comprende en el alcance del trabajo solicitado tal ejercicio de comprobación.
- En lo que respecta a las partidas sobre las que se aplica el valor contable como mejor aproximación, se adopta el criterio en base a la naturaleza del elemento que se recoge en cada partida.

- Para la determinación del efecto fiscal sobre la plusvalía analizada, se ha estimado una tasa general en base a un procedimiento razonado. A su vez, las consecuencias de la tasa empleada deben de ser tenidas en cuenta por parte de los posibles accionistas, así como las implicaciones fiscales que de ellos se deriven.
- Las cuentas anuales de las sociedades participadas no se encuentran auditadas ni revisadas por un auditor de cuentas. Por ello, el resultado de la valoración está vinculado a la veracidad de tal información.

6. CONCLUSIÓN

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (**gesvalt**), inscrita con el nº 4.455 en el registro de entidades especializadas en tasación del Banco de España en fecha 27 de mayo de 1994, ha realizado el presente informe sobre la estimación del valor razonable de la sociedad AP67 SOCIMI, S.A., a 31 de diciembre de 2017, de acuerdo con el contexto de integración que la propia sociedad está desarrollando para su integración en el Mercado Alternativo Bursátil.

Nuestra opinión se fundamenta en una metodología objetiva y generalmente aceptada, utilizando la información proporcionada por el peticionario.

VALOR DE EMPRESA 31-12-2017	Rango bajo	Rango central	Rango alto
Patrimonio neto previo	**5.960.390,70 €**	**5.960.390,70 €**	**5.960.390,70 €**
Plusvalía INVERSIÓN INMOBILIARIA	**24.586.979,15 €**	**26.860.141,02 €**	**29.133.302,90 €**
Plusvalía INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO	**-45.421,42 €**	**-45.421,42 €**	**-45.421,42 €**
Impuestos sobre plusvalías (0%)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Plusvalía neta de impuestos	**24.541.557,72 €**	**26.814.719,60 €**	**29.087.881,47 €**
Gastos de estructura	**-1.203.007,52 €**	**-1.012.658,23 €**	**-874.316,94 €**
Patrimonio ajustado (NNNAV)	**29.298.940,90 €**	**31.762.452,07 €**	**34.173.955,23 €**
PBV	**4,92 x**	**5,33 x**	**5,73 x**

Condicionantes y Advertencias:

- Nuestro análisis se ha basado sustancialmente en la información aportada por el peticionario, por lo cual queda condicionada a que no hayan existido variaciones económico-patrimoniales o de la actividad no recogidas en esta información.
- Las conclusiones de valor vertidas en el presente informe se encuentran íntimamente vinculadas a las observaciones recogidas en el apartado 5 del presente informe, las cuales complementan y limitan el alcance del trabajo desarrollado.
- Asimismo, nuestra opinión no considera un interés particular, se trata de la adopción de un valor como razonable, aproximado al precio de mercado, que no considera los componentes subjetivos, por sinergias, ventajas competitivas, logísticas, de oportunidad o especulativas, que intervienen en la composición del precio de cierre de cualquier operación de compraventa.
- El planteamiento de la valoración analizada sigue en todo caso el principio de empresa en funcionamiento o gestión continuada, sin entrar a valorar posibles cambios en la política de gestión de la actividad. En este sentido el valor final se obtiene desde la visión actual de la inversión en el Grupo y del sector en el que se encuentra, apoyándose en hipótesis razonadas y justificables.
- Las cuentas anuales de las sociedades participadas no se encuentran auditadas ni revisadas por un auditor de cuentas. Por ello, el resultado de la valoración está vinculado a la veracidad de tal información.

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. no asume obligación alguna por la titularidad o responsabilidad derivada de la propiedad valorada, ni tampoco existen intereses específicos en la misma. La compensación económica percibida por la realización de este informe no es contingente de las conclusiones de valor alcanzadas.

En Madrid, a 15 de enero de 2018

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.



Adrián Correro Sánchez
Consultor Advisory Services



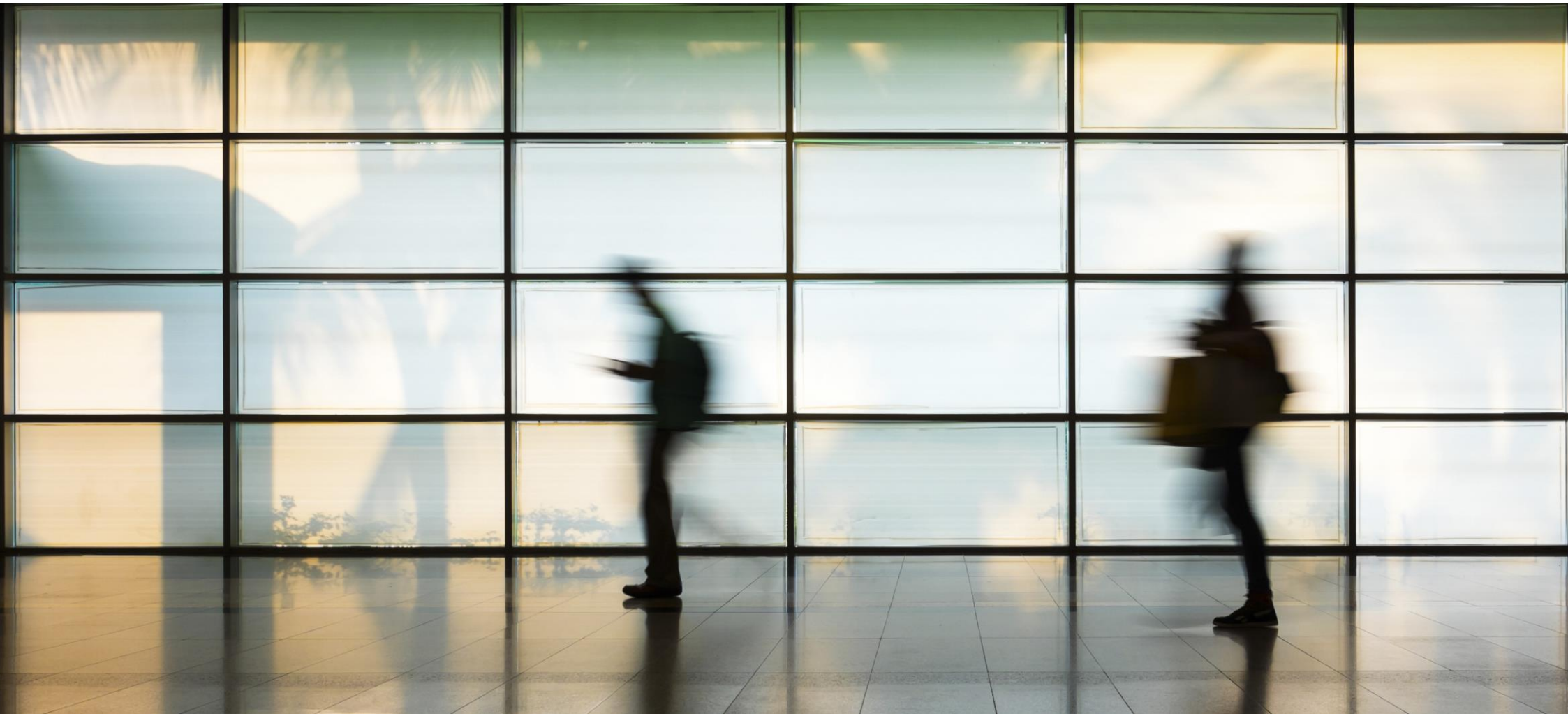
Roberto Guiñales Agustín
Business & Intangible Assets Manager
Advisory Services
CEVE® Miembro IEAF



Sergio Espadero Colmenar
Director Advisory Services
Representante de la Sociedad

7. ANEXO

N. Informe	Activo	Uso	Estado	Valor 100% fincas perímetro	% propiedad AP67	Metodología
1	PP2 Leganés	Industrial	Suelo	57.000 finca 55.403; 47.000 finca 55,674	50% finca 55.403; 46,25% finca 55.674	DFC
2	Villaverde 2	Local/Parking	Terminado	1.003.000	100%	Comparación
3	Charco 9	Residencial	Terminado	2.293.000	100%	DFC
4	Juan Carlos I 88	Residencial/Comercial	Terminado	12.303.000	100%	DFC
5	Juan Carlos I 86	Residencial/Comercial	Terminado	4.434.000	100%	DFC
6	Fuente Honda	Residencial/Comercial	Obra en curso	13.475.000	100%	DFC
7	Juan Muñoz 35	Residencial/Comercial	Terminado	9.312.000	100%	DFC
8	Rey Pastor 3	Industrial	Solar	956.000	100% LISTEN 2011 SL, 80% de LISTEN es de AP67	DFC
9	PP4 Los Llanos	Residencial	Suelo	62.000	50% finca 40.438	DFC
10	Charco 13	Local/Parking	Terminado	2.562.000	100%	DFC



gesvalt® Consultoría y Valoración
Advisory & Valuation

Valoración activos AP67 SOCIMI, S.A.



gesvalt®
Consultoría y Valoración
Advisory & Valuation

RESUMEN VALORACIÓN ACTIVOS AP67 SOCIMI S.A.

De acuerdo con los términos acordados en la propuesta de contratación, hemos llevado a cabo los análisis y comprobaciones necesarios para emitir 10 informes completos de valoración para la Socimi "AP67 Socimi SA" cuyos datos más relevantes se reflejan en la siguiente tabla:

N. Informe	Activo	Uso	Estado	Superficie (m2)	Valor 100% fincas perímetro	% propiedad AP67	Metodología de Valoración	Renta Bruta Anual €	Tasa de Descuento % (*)	Yield (**)
1	PP2 Leganés	Industrial	Suelo	259,10 m2 finca 55.403; 309,89 m2 finca 55.674	57.000 finca 55.403; 47.000 finca 55.674	50% finca 55.403; 46,25% finca 55.674	DFC	N/A	18,0%	N/A
2	Villaverde 2	Local/Parking	Terminado	284,62 m2 Local; 735 m2 Garaje	598.000 Local; 405.000 Garaje	100%	Comparación	72.000	N/A	N/A
3	Charco 9	Residencial/Parking	Terminado	739	2.293.000	100%	DFC	90.358	5,8%	3,9%
4	Juan Carlos I 88	Residencial/Comercial/Parking/Trasteros	Terminado	6.063	12.303.000	100%	DFC	576.960	5,8%	4,7%
5	Juan Carlos I 86	Residencial/Comercial	Terminado	1.487	4.434.000	100%	DFC	239.220	5,8%	5,4%
6	Fuente Honda	Residencial/Comercial/Parking/Trasteros	Obra en curso	10.520	13.475.000	100%	DFC	N/A	12,0%	N/A
7	Juan Muñoz 35	Residencial/Comercial/Parking/Trasteros	Terminado	4.312	9.312.000	100%	DFC	332.460	5,8%	3,6%
8	Rey Pastor 3	Industrial	Solar	3.433	956.000	100% LISTEN 2011 SL, 80% de LISTEN es de AP67	DFC	N/A	16,0%	N/A
9	PP4 Los Llanos	Residencial	Suelo	2.524	62.000	50% finca 40.438	DFC	N/A	12,0%	N/A
10	Charco 13	Local/Parking	Terminado	867,57 m2 Locales: 700 m2 app. Garaje	2.002.000 Locales; 560.000 Garaje	100%	DFC / Comparación	114.600	8,0%	4,5%

Superficie construida bajo y sobre rasante, según datos proporcionados por la Sociedad. En el caso de suelo y solares es la superficie de las fincas registrales.
(*) Tasa de descuento sin financiación del uso principal
(**) Se ha calculado la yield como resultado del valor de mercado entre renta bruta anual pasante. Renta bruta anual pasante es igual a renta bruta pasante en el momento de la valoración por 12 meses.

El valor obtenido en este trabajo ha sido para cada tipología el siguiente:

- Valor Razonable

La fecha de valoración es **31 de diciembre de 2017**. *De manera adicional, podemos confirmar lo siguiente:*

- Que poseemos la experiencia y el conocimiento para realizar este trabajo
- La valoración se ha llevado a cabo por profesionales competentes e independientes, sin intereses con respecto a las partes involucradas en el proceso
- Confirmamos que Gesvalt no obtiene ningún beneficio, aparte de los honorarios correspondientes a esta valoración, con motivo de este encargo
- Este informe de valoración ha sido preparado por D. Julio Gallego Tortuero Valorador Senior de Gesvalt y supervisado por Sergio Espadero, MRICS, Director de Advisory Services, en Gesvalt.

El objeto de estos informes ha sido la obtención del valor razonable para su uso contable.

Esta valoración se ha realizado de acuerdo con el *Red Book* "Valoración RICS – Estándares Profesionales" 10ª Edición, publicado en julio de 2017.

El objeto de estos informes de valoración ha sido la obtención del **Valor de Razonable** de los inmuebles mencionados.

La definición de esta base de valoración se establece en el RICS Valuation Standard 10ª Edición:

Valor Razonable:

"El precio que se recibiría al vender un activo, o que se pagaría para transferir una obligación, durante una transacción que transcurre de forma ordenada y oportuna entre los participantes en el mercado en la fecha de la medición" (NIIF 13).

Resumen de la valoración de activos por "Metodología", "Hipótesis de Cálculo" y "Valor de Mercado":

2 Suelos industriales,
Calle Pedro Martinez de la Rosa, 22 y Calle Jordi Tarrés, 32
28914 Leganés - MADRID

Metodología

Para la valoración del solar hemos empleado el método del **Descuento de Flujos de Caja** de la promoción más probable utilizando los principios de mayor y mejor uso.

Este método permite determinar el valor actual de un terreno edificable como el precio más probable que, en el momento de su valoración, pagaría por él un promotor inmobiliario de tipo medio, en este caso con la hipótesis de mayor y mejor uso.

Para ello es necesario:

- Determinar la promoción inmobiliaria, en este caso consiste en agotar la edificabilidad permitida por planeamiento para el uso industrial nave-nido.
- Estimar las fechas y plazos de la construcción y de la comercialización del inmueble terminado, según las hipótesis más probables atendiendo a sus cualidades y características y el grado de avance de las gestiones urbanísticas.

- Estimar los costes de construcción, los gastos necesarios de promoción, financieros y de comercialización normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la planteada.
- Estimar el valor de mercado del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado, referido a las fechas de comercialización.

Teniendo en cuenta los datos y estimaciones anteriores se determinarán los flujos de caja previsibles durante la promoción.

Asimismo, será necesario fijar un tipo de actualización (i), mediante la fórmula:

i = Tasa libre de Riesgo + Prima de Riesgo

El cálculo del valor del inmueble objeto del informe se determina por diferencia entre el valor actual de los ingresos obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, utilizando la siguiente fórmula:

$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}}$$

Donde:

F= Valor del Terreno

Ej = Importe de los ingresos previstos en el momento j

Sk = Importe de los pagos previstos en momento k

tj = Numero de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los ingresos.

tk = Número de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta cada uno de los pagos

i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados.

Hipótesis de cálculo

Promoción a desarrollar:

Se plantea agotar la edificabilidad permitida por planeamiento para el uso industrial nave-nido. La edificabilidad permitida es de 1 m2t/m2s y la ocupación del 100%.

Por tanto, la superficie construida permitida en cada parcela es la siguiente:

- Parcela N2.7-5 del PP2 "Ampliación el Portillo" - calle Pedro Martínez de la Rosa, 22: 259 m²
- Parcela N1.4-11 del PP2 "Ampliación el Portillo" - calle Jordi Tarrés, 32: 310 m²

Valores en venta de producto terminado:

En cuanto a las naves industriales de pequeñas dimensiones, y teniendo en cuenta el estudio de mercado, se ha considerado una renta media de 3,5-4,0 €/m²/mes. La yield considerada para este producto en Leganés es del 7%. El valor promedio se situaría, en la hipótesis de edificio terminado destinado al alquiler para el uso de nade nido, en 650 €/m².

INPUTS					
Descripción Usos	Superficie Construida	Uds	Valor de Mercado		Valor Edificio Terminado
	m2	Uds	euros/m2	eur/ud	euros
N 2.7-5	250,00	1	650	162.500	162.500
N 1.4-11	310,00	1	650	201.500	201.500
Total-Media	**560,00**				**364.000**

Costes de Construcción:

Estimar los costes de construcción por contrata en la zona para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada:

INPUTS				
Descripción Usos	Superficie Construida	Uds	Coste Construcción Pendiente	
	m2	Uds	euros/m2	euros
N 2.7-5	250,00	1	300	75.000
N 1.4-11	310,00	1	300	93.000
Total-Media	**560,00**			**168.000**

Adicionalmente a los costes de construcción, para estimar los pagos previsibles se tienen en cuenta los gastos necesarios de promoción (impuestos no recuperables, honorarios técnicos, licencias y tasas, primas de seguros obligatorios, gastos de administración) y de comercialización para un promotor medio y para una promoción de características similares:

Honorarios Proyectos	2,50%	PEC ed	4.200
Honorarios Direcc. Obra	2,50%	PEC ed	4.200
Tasas y Licencia de Obras	3,00%	PEC ed	5.040
Coste Ejecución por Contrata (PEC)			168.000
Seguridad y salud -Control calidad	1,50%	PEC ed	2.520
Imprevistos y otros	1,00%	PEC ed	1.680
Gastos Edificación			**185.640**
Gastos fiscales (D.O.N., D.H.)	1,00%	venta	3.640
Comercialización y publicidad	3,00%	venta	10.920
Gastos de administración del promotor	2,50%	venta	9.100
Seguros	1,50%	PEC ed	2.520
Gastos promoción			**26.180**

Plazos

Para determinar las fechas y plazos previstos se tendrán en cuenta las hipótesis más probables según las características de los inmuebles proyectados y, en su caso, el grado de desarrollo del planeamiento, gestión urbanística, urbanización y edificación.

Para la tipología analizada, estimamos que un promotor, hoy por hoy, y teniendo en cuenta el elevado número de solares existentes y la tipología de nave pequeña, no acometerá la obra a riesgo, únicamente bajo proyectos llave en mano o lo harán usuarios en autopromoción. En este sentido, el valor por descuento de flujos de caja de cada solar, considerado individualmente, depende de los plazos de construcción y pre-construcción.

ETAPAS

TIEMPOS DE DESARROLLO (meses)

	Gestión	Urbanización		Fase 1
Inicio	0	0	Inicio	6
Fin	0	0	Fin	18
Duración	0	0	Duración	12

VENTAS

			Fase 1
Al contrato	0%	Inicio	7
A la entrega	100%	Fin	19
	100%	Duración	12

Tipo de actualización

El tipo o tasa de actualización utilizada, real o deflactada (sin inflación), del 18,0% para una promoción industrial de nave nido individual considerada representa la rentabilidad media anual exigible al proyecto, sin tener en cuenta financiación ajena.

Valor de Mercado

Según instrucción recibida, indicamos nuestra opinión acerca del Valor de Razonable de los siguientes solares industriales (nave-nido):

Parcela N1.4-11 del PP2 "Ampliación el Portillo" (calle Jordi Tarrés, 32): Finca registral 55.403 del Registro de la Propiedad Nº 2 de Leganés.

Parcela N2.7-5 del PP2 "Ampliación el Portillo" (calle Pedro Martínez de la Rosa, 22): Finca registral 55.674 del Registro de la Propiedad Nº 2 de Leganés.

Valor Razonable

Teniendo en cuenta los comentarios y asunciones, incluidas en este informe, somos de la opinión de que el Valor Razonable de 2 solares industriales, localizados en Calle Pedro Martinez de la Rosa 22 y Calle Jordi Tarrés 32, Leganés (Comunidad de Madrid), descritos en este informe a fecha de 31 de diciembre de 2017:

104.000 €

(Ciento Cuatro Mil Euros)

(*) Valores individuales:

Parcela N1.4-11 del PP2 de Leganés, calle Jordi Tarrés, 32: 57.000 €
(Cincuenta y Siete Mil Euros)

Parcela N2.7-5 del PP2 de Leganés, calle Pedro Martínez de la Rosa, 22: 47.000 €

(Cuarenta y Siete Mil Euros)

Local Comercial y Garaje, Calle Villaverde 2 y Calle Getafe 3, 28912 Leganés – MADRID

Metodología

Para la valoración del inmueble hemos empleado el método de **Comparación**.

Para calcular el valor por comparación se establecen las cualidades y características del inmueble a valorar que influyan en su valor. Se analizará el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en transacciones reales o en ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, se obtendrán precios actuales de compraventa. Se seleccionará entre los precios obtenidos tras el análisis previsto en la letra anterior, una muestra representativa de los que correspondan a los comparables, a la que se aplicará el procedimiento de homogeneización necesario.

Hipótesis de cálculo

El valor del inmueble de la parte local comercial y las 18 plaza de garajes se ha calculado por el Método de Comparación.

El rango de precios en la actualidad para el producto descrito en la zona centro de Leganés se situaría entre 1.500 €/m² y 3.000 €/m² para el local comercial y entre 15.000 y 25.000 para la plaza de garaje tipo, dependiendo de las características concreta (superficie, frente de fachada, factor de forma, uso previsible, nivel de acabados, o planta y tamaño en el caso de las plazas de aparcamiento). En el Análisis de Mercado se muestran los testigos de oferta.

Se ha realizado un estudio del precio de los locales en el área de influencia, obteniéndose un rango de valor ponderado de 1.800-2.200 €/m² para un local de 284,62 m² construido con zonas comunes, calidades altas, exterior. Se ha se considerado 2.100 €/m² como valor apropiado para el local objeto de valoración.

Considerado que la tasa de rentabilidad perpetua exigible por un inversor del 6,5%, que consideramos adecuado para el producto descrito, la renta unitaria se situaría en el orden 10-12 euros/mes, es decir 3.000 – 3.300 €/mes.

Como precio para la plaza de aparcamiento media analizada se ha considerado un valor máximo de 22.500 €/unidad. Hay que tener en cuenta que las dimensiones y proporciones de la parcela y la falta de dotación de parking en la zona centro. Además, que el aparcamiento se encuentra en explotación.

Valor de Mercado

Según instrucción recibida, indicamos nuestra opinión acerca del Valor de Razonable del siguiente Edificio:

Local, finca registral 38.789, y Sótano, finca registral 43.019, ambas del Registro de la Propiedad Nº 2 de Leganés (Madrid).

Valor Razonable

Teniendo en cuenta los comentarios y asunciones, incluidas en este informe, somos de la opinión de que el Valor Razonable del local comercial y plazas de aparcamiento del edificio localizado en la calle Villaverde, 2 con calle Getafe, 3, Leganés (Comunidad de Madrid), descrito en este informe, a fecha de 31 de diciembre de 2017:

1.003.000 €

(Un millón Tres Mil Euros)

(*) 598.000 € corresponden al local comercial

(**) 405.000 € corresponden a la planta sótano

Edificio Residencial
Calle Charco 9 y Calle Sor Domitila Arce Barro 4,
28911 Leganés - MADRID

Metodología

Para la valoración del inmueble hemos empleado el método del **Descuento de Flujos de Caja**.

El método del Descuento de Flujos de Caja (*Discounted Cash Flow*), es el más utilizado para la valoración de activos en rentabilidad por su rigor y capacidad analítica, siendo sus principales ventajas posibilitar el examen de los factores que crean valor y reconocer de forma explícita el valor temporal del flujo de fondos que genera la explotación en sí.

Nos han solicitado determinar el Valor de Razonable de parte de los elementos del Inmueble.

Para ello hemos calculado el valor actual de los flujos de caja de los inmuebles en renta. A este valor actual hemos añadido el valor por comparación estimado para las plazas de moto que no se encuentran en alquiler. El valor actual de mercado se realiza mediante la aplicación de la siguiente fórmula matemática:

$$VM = \sum_{i=1}^{i=n} \frac{FC_i}{(1+r)^i} + \frac{VM_n}{(1+r)^n}$$

Donde:

- **FC_i** = Importe de los flujos de caja libres en el año "i"
- **r** = Tasa de descuento para la actualización
- **n** = Número de años del período de proyección de previsiones explícitas
- **VM_n** = Valor Terminal del Inmueble en el año "n"

A menos que las características de la inversión sugieran lo contrario, lo normal es llevar a cabo un análisis de descuento de flujos de caja que consideren un horizonte de inversión de 10 años, que está en línea con la práctica en el mercado. Los ingresos de caja se reciben en periodos anuales y tienen en cuenta incrementos por IPC, posibles revisiones de la renta, término de contratos, etc.

En cuanto a los incrementos por IPC, normalmente adoptamos previsiones consensuadas. Para las previsiones por los crecimientos de renta aplicamos los criterios de la práctica de la valoración ajustado a las características individuales de cada inmueble con el fin de reflejar nuestra visión en cuanto a la comercialización del activo y las previsiones de crecimiento de renta.

Hipótesis de cálculo

Para determinar el *estado de ocupación*, hemos realizado una serie de supuestos acerca de los contratos de alquiler, referentes a los conceptos de gastos y a quien se imputan (inquilino, arrendador).

Hemos realizado ajustes a la renta bruta proyectada para reflejar de manera apropiada los siguientes costes estimados como razonables para las características de los elementos descritos:

Imputables al inquilino de acuerdo con los contratos de arrendamiento estándar proporcionados (repercutibles):

- Consumos, Servicios y Tasa de Basuras

Imputables al arrendador de acuerdo con los contratos de arrendamiento estándar proporcionados (no repercutibles):

- Gastos de Comunidad: **70 €/vivienda/mes** (1.082 €/mes correspondiente a viviendas según información de la sociedad)
- Impuesto de Bienes Inmuebles y Recogida de Residuos Urbanos estimados: **12 €/m²/construido de vivienda/año**
- Gastos de Seguros estimados corresponden a **8 €/m²construido de vivienda/año**
- Asimismo, se consideran unos costes de acondicionamiento para cada unidad cuyo inquilino se da de baja, para prepararla para el nuevo contrato de arrendamiento, estimado en **500 euros/vivienda.**

Se han tenido en cuenta también unos costes por gestión del inmueble, entendidos como la práctica habitual, del 3% de los ingresos por alquiler. Esta partida representa la figura del gestor, cuya misión –entre otras- es velar por una ocupación elevada, optimizar los costes de mantenimiento y conseguir que un funcionamiento eficiente en costes no colisione con un nivel de servicio adecuado que redunde en un alto nivel de ocupación.

Valor Terminal

El Valor Terminal (VC) es el valor atribuido a la explotación en funcionamiento a partir del último periodo de proyección o previsiones explícitas, y su cálculo se basa, en el caso que nos ocupa, dada la naturaleza del activo, en el precio estimado de venta.

Para determinar el valor terminal, atendiendo a la situación de mercado de venta actual, hemos estimado que el unitario de venta de vivienda libre podría estar situado alrededor de 3.000 euros/m^2 construido – 113.000 euros/ud tipo (como referencia de mercado de venta actual). Asumimos que el precio de salida incluye los costes de venta.

Tasa de descuento:

La tasa de descuento "r" se determina como sigue:

r = *tasa libre de riesgo* + *prima de riesgo*

Donde la tasa libre de riesgo se compone del tipo de interés de los bonos a 10 años y la prima de riesgo representa el incremento de rentabilidad exigible al proyecto concreto objeto de valoración, en función del tipo de negocio de que se trata, su liquidez, etc.

Asumimos una tasa de descuento estimada de un **5,75 %** (vivienda libre, ubicación céntrica en la zona)

Grado de ocupación: hemos estimado como tasa de ocupación del 84% en primer año, 95% el segundo año y del 100% en adelante (19 unidades en total). No obstante, se considera una media de altas y bajas de al menos 2 unidades al año.

Morosidad: no se nos ha proporcionado información sobre este concepto. Para este análisis, hemos estimado un grado de morosidad del 2%

Indexación: se ha considerado que las rentas de contrato se actualizarán anualmente en función del IPC. Para este análisis, hemos estimado un IPC del 2% anual. En cuanto a la revalorización de la renta de mercado, teniendo en cuenta las tendencias del mercado de la vivienda en la actualidad en la zona, se ha considerado un 6,0% en el 2018, un 4,5% el segundo año, un 3,0% el tercer año y el IPC en adelante.

Plazas de Garaje No Vinculadas

Para la valoración de estas unidades hemos optado por el método de comparación.

Para cada plaza, el valor de mercado estimado de plazas de motocicleta sería de 3.500 euros

Valor de Mercado

Según instrucción recibida, indicamos nuestra opinión acerca del Valor de Razonable de las siguientes propiedades que forman parte de un Edificio:

Apartamentos: Fincas registrales 52.982, 52.983, 52.980, 52.981, 53.181, 53.182, 53.183, 53.184, 53.185, 53.186, 53.187, 53.188, 53.189, 53.190, 53.191, 53.192, 53.193, 53.194 y 53.195 del Registro de la Propiedad Nº 2 de Leganés (Madrid).

Plazas para motos: Fincas registrales 53.020, 53.021, 53.022, 53.023, 53.024 y 53.025 del Registro de la Propiedad Nº 2 de Leganés (Madrid).

Valor Razonable

Teniendo en cuenta los comentarios y asunciones, incluidas en este informe, somos de la opinión de que el Valor Razonable parte del Inmueble Residencial situado la calle Charco, 9, con calle Sor Domitila Arce Barro, 4, Leganés (Comunidad de Madrid), descrito en este informe, a fecha de 31 de diciembre de 2017:

2.293.000 €

(Dos Millones Doscientos Noventa y Tres Mil Euros)

Edificio Residencial
Avenida Juan Carlos I 88,
28916 Leganés - MADRID

Metodología

Para la valoración del inmueble hemos empleado el método del **Descuento de Flujos de Caja**.

El método del Descuento de Flujos de Caja (*Discounted Cash Flow*), es el más utilizado para la valoración de activos en rentabilidad por su rigor y capacidad analítica, siendo sus principales ventajas posibilitar el examen de los factores que crean valor y reconocer de forma explícita el valor temporal del flujo de fondos que genera la explotación en sí.

Nos han solicitado determinar el Valor de Razonable de parte de los elementos del Inmueble.

Para ello hemos calculado el valor actual de los flujos de caja de los inmuebles en renta. A este valor actual hemos añadido el valor por comparación estimado para las plazas de moto que no se encuentran en alquiler. El valor actual de mercado se realiza mediante la aplicación de la siguiente fórmula matemática:

$$VM = \sum_{i=1}^{i=n} \frac{FC_i}{(1+r)^i} + \frac{VM_n}{(1+r)^n}$$

Donde:

- **FC_i** = Importe de los flujos de caja libres en el año "i"
- **r** = Tasa de descuento para la actualización
- **n** = Número de años del período de proyección de previsiones explícitas
- **VM_n** = Valor Terminal del Inmueble en el año "n"

A menos que las características de la inversión sugieran lo contrario, lo normal es llevar a cabo un análisis de descuento de flujos de caja que consideren un horizonte de inversión de 10 años, que está en línea con la práctica en el mercado. Los ingresos de caja se reciben en periodos anuales y tienen en cuenta incrementos por IPC, posibles revisiones de la renta, término de contratos, etc.

En cuanto a los incrementos por IPC, normalmente adoptamos previsiones consensuadas. Para las previsiones por los crecimientos de renta aplicamos los criterios de la práctica de la valoración ajustado a las características individuales de cada inmueble con el fin de reflejar nuestra visión en cuanto a la comercialización del activo y las previsiones de crecimiento de renta.

Hipótesis de cálculo

Hipótesis Residencial (49 apartamentos, 74 plazas de garaje y 12 trasteros)

Para determinar el estado *de ocupación*, hemos realizado una serie de supuestos acerca de los contratos de alquiler, referentes a los conceptos de gastos y a quien se imputan (inquilino, arrendador).

Hemos realizado ajustes a la renta bruta proyectada para reflejar de manera apropiada los siguientes costes estimados como razonables para las características de los elementos descritos:

Imputables al inquilino de acuerdo con los contratos de arrendamiento estándar proporcionados (repercutibles):

- Consumos, Servicios y Tasa de Basuras.

Imputables al arrendador de acuerdo con los contratos de arrendamiento estándar proporcionados (no repercutibles):

- Gastos de Comunidad: **85 €/vivienda/mes** (1.082 €/mes correspondiente a viviendas según información de la sociedad).
- Impuesto de Bienes Inmuebles y Recogida de Residuos Urbanos estimados: **15 €/m²/construido de vivienda/año.**
- Gastos de Seguros estimados corresponden a **10 €/m² construido de vivienda/año.**
- Asimismo, se consideran unos costes de acondicionamiento para cada unidad cuyo inquilino se da de baja, para prepararla para el nuevo contrato de arrendamiento, estimado en **500 euros/vivienda.**

Se han tenido en cuenta también unos costes por gestión del inmueble, entendidos como la práctica habitual, del 3% de los ingresos por alquiler. Esta partida representa la figura del gestor, cuya misión –entre otras- es velar por una ocupación elevada, optimizar los costes de mantenimiento y conseguir que un funcionamiento eficiente en costes no colisione con un nivel de servicio adecuado que redunde en un alto nivel de ocupación.

Hipótesis Comercial (Local Comercial)

De acuerdo con el contrato con SUPERMERCADOS HIBER SA para determinar el e*stado de ocupación*, hemos realizado el siguiente supuesto de valoración:

- Año apertura: 2014, según catastro.

- Superficie: 1.377,90 m2 (1.115,20 m² en planta baja + 262,70 m² en planta sótano) de acuerdo con el rent-roll proporcionado.
- Renta pasante: 18.900 €/mes, según rent roll facilitado

  Esto implica una renta de 13,71 €/m²/mes, ligeramente por encima de mercado (12 €/m²/mes). Por otra parte, los 10 primeros años son de obligado cumplimiento con una indemnización equivalente a la renta pendiente.
- Renta a partir de 2017: la mayor de las siguientes cantidades
  - Renta mínima: 226.800 €/año (18.900 €/mes).

    La renta se actualizará según el IPC a partir del año 2014 y en 5 puntos adicionales el año 5, 10 y 15 del contrato.

    Aunque únicamente los 10 primeros años son de obligado cumplimiento, no se considera el ejercicio de la break-option.
  - Renta variable: 4% de la cifra neta de ventas (sin IVA). No se ha considerado de aplicación la renta variable. La tasa de esfuerzo habitual en medianas superficies de alimentación se sitúa entre el 6-7% de las ventas y el nivel de renta fija se sitúa en mercado o ligeramente por encima.
- Gastos repercutibles al inquilino: todos (comunidad, tributos de la propiedad, seguros del contenido y responsabilidad civil, etc.) excepto el seguro del continente.
- Gastos del arrendador: seguro del continente, que se ha estimado para un local en bruto en 3 €/m²/año.

Valor Terminal

El Valor Terminal (VC) es el valor atribuido a la explotación en funcionamiento a partir del último periodo de proyección o previsiones explícitas, y su cálculo se basa, en el caso que nos ocupa, dada la naturaleza del activo, en el precio estimado de venta. Para determinar el valor terminal, atendiendo a la situación de mercado de venta actual, hemos estimado los siguientes valores:

- Vivienda libre podría estar situado alrededor de 3.000 euros/m² construido – entre 120.000 y 125.000 euros/ud tipo (como referencia de mercado de venta actual).
- 12.500 €/plaza.
- 12.000 €/trastero.
- Local comercial: Se ha considerado el valor actualización de las rentas perpetuas, estimando una exit yield o rentabilidad de salida del activo del **5,50%.**

Tasa de descuento:

La tasa de descuento "r" se determina como sigue:

r = *tasa libre de riesgo + prima de riesgo*

Donde la tasa libre de riesgo se compone del tipo de interés de los bonos a 10 años y la prima de riesgo representa el incremento de rentabilidad exigible al proyecto concreto objeto de valoración, en función del tipo de negocio de que se trata, su liquidez, etc.

Asumimos las siguientes tasas de descuento estimada:

- **5,75 %** (vivienda libre, ubicación consolidada)
- **7,25 %** (mediana comercial de alimentación, ubicación consolidada en vía principal, contrato largo plazo operador reconocido)

Grado de ocupación: hemos considerado la tasa de ocupación actual del inmueble del 98% (48 unidades en total) durante los dos primeros años, tras los que la tasa de ocupación es del 100% (49 viviendas). No obstante, a partir del año 3, se considera una media de altas y bajas de al menos 2 unidades al año.

Morosidad: No se nos ha proporcionado información sobre este concepto. Para este análisis, hemos estimado un grado de morosidad del 2% en residencial, garajes y trasteros. No se ha considerado morosidad en la mediana comercial (supermercado).

Indexación: Para viviendas se ha considerado que las rentas de contrato se actualizarán anualmente en función del IPC. Para el local comercial se ha considerado las actualizaciones que figuran en el contrato - La renta se actualizará según el IPC a partir del año 2014 y en 5 puntos adicionales el año 5, 10 y 15 del contrato. Para este análisis, hemos estimado un IPC del 2% anual. En cuanto a la revalorización de la renta de mercado en viviendas y anejos, teniendo en cuenta las tendencias del mercado de la vivienda en la actualidad en la zona, se ha considerado un 6,0% en el 2018, un 4,5% el segundo año, un 3,0% el tercer año y el IPC en adelante.

Valor de Mercado

Según instrucción recibida, indicamos nuestra opinión acerca del Valor de Razonable del siguiente Edificio:

49 apartamentos, locales, 74 plazas de aparcamiento y 12 trasteros: Finca registral: 26.315 del Registro de la Propiedad Nº 2 de Leganés (Madrid).

Valor Razonable

Teniendo en cuenta los comentarios y asunciones, incluidas en este informe, somos de la opinión de que el Valor Razonable del edificio residencial, localizado en la avenida de Juan Carlos I, 88, Leganés (Comunidad de Madrid), descrito en este informe, a fecha de 31 de diciembre de 2017:

12.303.000 €

(Doce Millones Trescientos Tres Mil Euros)

Edificio Residencial
Avenida Juan Carlos I 86,
28916 Leganés - MADRID

Metodología

Para la valoración del inmueble hemos empleado el método del **Descuento de Flujos de Caja**.

El método del Descuento de Flujos de Caja (*Discounted Cash Flow*), es el más utilizado para la valoración de activos en rentabilidad por su rigor y capacidad analítica, siendo sus principales ventajas posibilitar el examen de los factores que crean valor y reconocer de forma explícita el valor temporal del flujo de fondos que genera la explotación en sí.

Nos han solicitado determinar el Valor de Mercado del inmueble;

El cálculo del Valor de Mercado (VM) se realiza mediante la aplicación de la siguiente fórmula matemática:

$$VM = \sum_{i=1}^{i=n} \frac{FC_i}{(1+r)^i} + \frac{VM_n}{(1+r)^n}$$

Donde:

FC_i = Importe de los flujos de caja libres en el año "i"

r = Tasa de descuento para la actualización

n = Número de años del período de proyección de previsiones explícitas

VM_n = Valor Terminal del Inmueble en el año "n"

A menos que las características de la inversión sugieran lo contrario, lo normal es llevar a cabo un análisis de descuento de flujos de caja que consideren un horizonte de inversión de 10 años, que está en línea con la práctica en el mercado. Los ingresos de caja se reciben en periodos anuales y tienen en cuenta incrementos por IPC, posibles revisiones de la renta, termino de contratos, etc.

En cuanto a los incrementos por IPC, normalmente adoptamos previsiones consensuadas. Para las previsiones por los crecimientos de renta aplicamos los criterios de la práctica de la valoración ajustado a las características individuales de cada inmueble con el fin de reflejar nuestra visión en cuanto a la comercialización del activo y las previsiones de crecimiento de renta.

Hipótesis de cálculo

Hipótesis Residencial (16 apartamentos)

Para determinar el e*stado de ocupación* hemos realizado una serie de supuestos acerca de los contratos de alquiler, referentes a los conceptos de gastos y a quien se imputan (inquilino, arrendador).

Hemos realizado ajustes a la renta bruta proyectada para reflejar de manera apropiada los siguientes costes estimados como razonables para las características de los elementos descritos:

Imputables al inquilino de acuerdo con los contratos de arrendamiento estándar proporcionados (repercutibles):

- Consumos, Servicios y Tasa de Basuras

Imputables al arrendador de acuerdo con los contratos de arrendamiento estándar proporcionados (no repercutibles):

- Gastos de Comunidad: **75 €/vivienda/mes** (1.082 €/mes correspondiente a viviendas según información de la sociedad)
- Impuesto de Bienes Inmuebles y Recogida de Residuos Urbanos estimados: **12 €/m²/construido de vivienda/año**
- Gastos de Seguros estimados corresponden a **8 €/m²construido de vivienda/año**
- Asimismo, se consideran unos costes de acondicionamiento para cada unidad cuyo inquilino se da de baja, para prepararla para el nuevo contrato de arrendamiento, estimado en **500 euros/vivienda.**

Se han tenido en cuenta también unos costes por gestión del inmueble, entendidos como la práctica habitual, del 3% de los ingresos por alquiler. Esta partida representa la figura del gestor, cuya misión –entre otras- es velar por una ocupación elevada, optimizar los costes de mantenimiento y conseguir que un funcionamiento eficiente en costes no colisione con un nivel de servicio adecuado que redunde en un alto nivel de ocupación.

Hipótesis Comercial

Local Comercial 1-A y 2-A:

De acuerdo con el contrato con Jaime Martín-Laborda Pardo de Santayana (BINGO GRAN SUR LEGANÉS) para determinar el e*stado de ocupación*, hemos realizado el siguiente supuesto de valoración:

- Inicio contrato: 17 de febrero de 2015.
- Superficie: 788,65 m² según rent roll facilitado (417,90 m² en planta baja + 370,75 m² en planta sótano) de acuerdo con el rent-roll proporcionado.
- Renta pasante: 8.750 €/mes, según rent roll facilitado

  Esto implica una renta de 11,01 €/m²/mes, en línea con el mercado para medianas superficies (10-12 €/m²/mes). Por otra parte, los 5 primeros años son de obligado cumplimiento con una indemnización equivalente a la renta pendiente.

  La renta se actualizará según el IPC y en 5 puntos adicionales el año 5, 10 y 15 del contrato.

  Aunque únicamente los 5 primeros años son de obligado cumplimiento, no se considera el ejercicio de la break-option al considerarse que el alquiler se encuentra en línea con el mercado.
- Gastos repercutibles al inquilino: todos (tributos de la propiedad, seguros del contenido y responsabilidad civil, etc.) excepto comunidad y el seguro del continente
- Gastos del arrendador: seguro del continente, que se ha estimado para un local en bruto en 3 €/m²/año y comunidad que se ha estimado en 12 €/m²/año.

Local Comercial 3-A:

De acuerdo con el contrato con María Eulalia Salvador San Pedro (HERBOLARIO MAYORAZGO) para determinar el e*stado de ocupación*, hemos realizado el siguiente supuesto de valoración:

- Inicio contrato: 17 de noviembre de 2015.
- Superficie: 30,65 m² según rent roll facilitado
- Renta pasante: 1.545 €/mes, según rent roll facilitado
  Esto implica una renta de 50,41 €/m²/mes, que consideramos por encima de mercado incluso considerando el reducido tamaño del local (25 €/m²/mes

estimado). Por otra parte, los 3 primeros años son de obligado cumplimiento con una indemnización equivalente a la renta pendiente.

La renta se actualizará según el IPC.

Se considera el ejercicio de la break-option y la puesta en mercado al 3 año.

- Gastos repercutibles al inquilino: todos (tributos de la propiedad, seguros del contenido y responsabilidad civil, etc.) excepto comunidad y el seguro del continente
- Gastos del arrendador: seguro del continente, que se ha estimado para un local en bruto en 3 €/m²/año y comunidad que se ha estimado en 12 €/m²/año.

Tasa de descuento:

La tasa de descuento "r" se determina como sigue:

r = *tasa libre de riesgo + prima de riesgo*

Donde la tasa libre de riesgo se compone del tipo de interés de los bonos a 10 años y la prima de riesgo representa el incremento de rentabilidad exigible al proyecto concreto objeto de valoración, en función del tipo de negocio de que se trata, su liquidez, etc.

Asumimos las siguientes tasas de descuento estimada:

- **5,75 %** (vivienda libre, ubicación consolidada)
- **7,25 %** (locales comerciales, ubicación consolidada en vía principal, contrato largo plazo)

Grado de ocupación: hemos estimado como tasa de ocupación del 100% en la actualidad y del 100% en adelante (16 unidades en total). No obstante, se considera una media de altas y bajas de al menos 2 unidades al año.

Morosidad: No se nos ha proporcionado información sobre este concepto. Para este análisis, hemos estimado un grado de morosidad del 2% en residencial, garajes y trasteros. No se ha considerado morosidad en los locales comerciales.

Indexación: Para viviendas se ha considerado que las rentas de contrato se actualizarán anualmente en función del IPC (2%). Para el local comercial 1-A y 2-A se ha considerado las actualizaciones que figuran en el contrato - La renta se actualizará según el IPC y en 5 puntos adicionales el año 5, 10 y 15 del contrato. Para este análisis, hemos estimado un IPC del 2% anual. Para el local comercial 3-A se ha considerado IPC.

En cuanto a la revalorización de la renta de mercado en viviendas y anejos, teniendo en cuenta las tendencias del mercado de la vivienda en la actualidad en la zona, se ha considerado un 6,0% en el 2018, un 4,5% el segundo año, un 3,0% el tercer año y el IPC en adelante (2%).

Valor de Mercado

Según instrucción recibida, indicamos nuestra opinión acerca del Valor de Razonable del siguiente Edificio:

16 apartamentos y locales: Finca registral: 11.952 del Registro de la Propiedad Nº 2 de Leganés (Madrid).

Valor Razonable

Teniendo en cuenta los comentarios y asunciones, incluidas en este informe, somos de la opinión de que el Valor Razonable del edificio residencial, localizado en la avenida de Juan Carlos I, 86, Leganés (Comunidad de Madrid), descrito en este informe, a fecha de 31 de diciembre de 2017:

4.434.000 €

(Cuatro Millones Cuatrocientos Treinta y Cuatro Mil Euros)

Promoción Residencial
Plaza Fuente Honda 9-10,
28911 Leganés – MADRID

Metodología

Para la valoración del inmueble hemos empleado el método del **Descuento de Flujos de Caja** de la promoción planteada en el Proyecto Básico Visado firmado por el arquitecto Agustín Casado Sacristán, del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

Si dicho proyecto se modificara o variara en aspectos significativos durante la construcción, el valor obtenido podría consecuentemente ser distinto y tendría que ser reconsiderado.

Este método permite determinar el valor actual de un terreno edificable como el precio más probable que, en el momento de su valoración, pagaría por él un promotor inmobiliario de tipo medio, en este caso con la hipótesis del proyecto proporcionado.

Para ello es necesario:

- Determinar la promoción inmobiliaria, en este caso la hipótesis del proyecto proporcionado.
- Estimar las fechas y plazos de la construcción y de la comercialización del inmueble terminado, según las hipótesis más probables atendiendo a sus cualidades y características y el grado de avance de las gestiones urbanísticas.
- Estimar los costes de construcción, los gastos necesarios de promoción, financieros y de comercialización normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada.
- Estimar el valor de mercado del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado, referido a las fechas de comercialización.

Teniendo en cuenta los datos y estimaciones anteriores se determinarán los flujos de caja previsibles durante la promoción.

Asimismo, será necesario fijar un tipo de actualización (i), mediante la fórmula:

i = Tasa libre de Riesgo + Prima de Riesgo

El cálculo del valor del inmueble objeto del informe se determina por diferencia entre el valor actual de los ingresos obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, utilizando la siguiente fórmula:

$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}}$$

Donde:

F= Valor del Terreno

Ej = Importe de los ingresos previstos en el momento j

Sk = Importe de los pagos previstos en momento k

tj = Numero de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los ingresos.

tk = Número de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta cada uno de los pagos

i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados.

Hipótesis de cálculo

Promoción a desarrollar:

Según la documentación aportada (proyecto básico visado) el edificio se compondrá de 48 viviendas, 31 de ellas tipo apartamento de pequeñas dimensiones y 17 viviendas de tipología piso o dúplex, además en planta baja se desarrollarán 6 locales comerciales compuestos en su mayoría por planta baja y bajo rasante, completándose el programa funcional con tres plantas bajo rasante para un total de 178 plazas de aparcamiento y 38 trasteros.

- 178 plazas de garaje, con una superficie construida de 4.688,54 m².
- 38 trasteros, con una superficie construida de 318,80 m².
- 48 viviendas de superficie construida 2.952,15 m².
- 6 locales comerciales de superficie construida 2.500,29 m².

Valores en venta:

Se han considerado los siguientes valores en venta residenciales, garaje y trasteros, situándonos en el rango superior de los valores estimados en el estudio de mercado, teniendo en cuenta la tendencia de precios en la actualidad y el plazo de ejecución de la obra.

En cuanto a los locales comerciales, y teniendo en cuenta el estudio de mercado, se ha considerado una combinación de operadores pequeños y de alimentación, con una renta media en planta baja de 15 €/m²/mes. En planta sótano se ha considerado un factor de corrección del 50%. La yield media considerada para este producto en la zona centro de Leganés del 6%.

Teniendo en cuenta que el 77% de superficie comercial se sitúa en planta baja y el 23% se sitúa en planta sótano, el valor promedio de la superficie comercial se situaría en la hipótesis de edificio terminado destinado al alquiler en 2.656 €/m².

INPUTS					
Descripción Usos	Superficie Construida	Uds	Valor de Mercado		Valor Edificio Terminado
	m2	Uds	euros/m2	eur/ud	euros
Apartamentos	2.952,15	48	3.000	184.509	8.856.450
Locales	2.500,29	6	2.656	1.106.600	6.639.600
Garages	4.688,54	178	569	15.000	2.670.000
Trasteros	318,80	38	1.200	10.067	382.560
Total-Media	**10.459,78**				**18.548.610**

Costes de Construcción:

Estimar los costes de construcción por contrata en la zona para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada.

De acuerdo con el contrato proporcionado, con fecha 03/02/2017, AKYDEKO como propietaria y promotor, y OPROLER como contratista y constructora, suscribieron un CONTRATO DE EJECUCIÓN DE OBRA A PRECIO CERRADO CON SUMINISTRO DE MATERIALES para la construcción de una promoción inmobiliaria compuesta por 48 viviendas en la plaza Fuente Honda nº 9-10, por un importe de 3.525.000 € y un plazo de ejecución de 17 meses. El 6 de marzo de 2017 se acuerda, mediante ANEXO al contrato, un incremento de 75.000 € en el precio contratado a causa de que la partida de movimiento de tierras.

De acuerdo con la certificación de obra nº 10 correspondiente al mes de diciembre de 2017, el avance del presupuesto de adjudicación del contratista principal (OPROLER) era del 23,69%, con el visto bueno de la Dirección Facultativa. Se ha considerado por tanto que los costes pendientes de ejecución son del 76,31%:

INPUTS				
Descripción Usos	Superficie Construida m2	Uds Uds	Coste Construcción Pendiente euros/m2	euros
Apartamentos	2.952,15	48	458	1.351.671
Locales	2.500,29	6	191	476.993
Garages	4.688,54	178	183	858.678
Trasteros	318,80	38	191	60.819
Total-Media	**10.459,78**			**2.748.161**

Adicionalmente a los costes de construcción, para estimar los pagos previsibles se tienen en cuenta los gastos necesarios de promoción (impuestos no recuperables, honorarios técnicos, licencias y tasas, primas de seguros obligatorios, gastos de administración) y de comercialización para un promotor medio y para una promoción de características similares

Honorarios Proyectos	0,00%	PEC ed	0
Honorarios Direcc. Obra	2,50%	PEC ed	68.704
Tasas y Licencia de Obras	0,00%	PEC ed	0
Coste Ejecución por Contrata (PEC)			2.748.161
Seguridad y salud -Control calidad	1,00%	PEC ed	27.482
Imprevistos y otros	1,00%	PEC ed	27.482
Gastos Edificación			**2.871.829**
Gastos fiscales (D.O.N., D.H.)	1,00%	venta	185.486
Comercialización y publicidad	2,50%	venta	463.715
Gastos de administración del promotor	1,00%	venta	185.486
Seguros	0,50%	PEC ed	13.741
Gastos promoción			**848.428**

Plazos

Para determinar las fechas y plazos previstos se tendrán en cuenta las hipótesis más probables según las características de los inmuebles proyectados y, en su caso, el grado de desarrollo del planeamiento, gestión urbanística, urbanización y edificación.

ETAPAS				
TIEMPOS DE DESARROLLO (meses)				
	Gestión	Urbanización		Fase 1
Inicio	0	0	Inicio	1
Fin	0	0	Fin	10
Duración	0	0	Duración	9
VENTAS				
				Fase 1
	Al contrato	20%	Inicio	2
	A la entrega	80%	Fin	11
		100%	Duración	9

Tipo de actualización

El tipo o tasa de actualización utilizada, real o deflactada (sin inflación), del 12,0% para el conjunto de la promoción residencial, locales trasteros y garajes considerada representa la rentabilidad media anual exigible al proyecto, sin tener en cuenta financiación ajena.

Valor de Mercado

Según instrucción recibida, indicamos nuestra opinión acerca del Valor de Razonable de la siguiente Promoción:

48 viviendas, 178 plazas de garaje, 38 viviendas y locales comerciales según el Proyecto Básico Visado por el C.O.A.M. y redactado por el arquitecto Agustín Casado Sacristán y con Licencia de Obras otorgada en Junta de Gobierno Local el 26 de julio de 2016, sin comenzar la ejecución de las obras a fecha de inspección.

Finca registral: 59.396 del Registro de la Propiedad Nº 2 de Leganés (Madrid).

Valor Razonable

Teniendo en cuenta los comentarios y asunciones, incluidas en este informe, somos de la opinión de que el Valor Razonable de la promoción residencial localizado en la Plaza de Fuente Honda, 9-10, Leganés (Comunidad de Madrid), descrita en este informe a fecha de 31 de diciembre de 2017:

13.475.000 €

(Trece Millones Cuatrocientos Setenta y Cinco Mil Euros)

(*) El valor de la promoción en hipótesis de edificio terminado es de ***18.548.000 € (Dieciocho Millones Quinientos Cuarenta y Ocho Mil Euros)***

Edificio Residencial
Calle Juan Muñoz, 35 y Calle Ordoñez, 26
28911 Leganés - MADRID

Metodología

Para la valoración del inmueble hemos empleado el método del **Descuento de Flujos de Caja**.

El método del Descuento de Flujos de Caja (*Discounted Cash Flow*), es el más utilizado para la valoración de activos en rentabilidad por su rigor y capacidad analítica, siendo sus principales ventajas posibilitar el examen de los factores que crean valor y reconocer de forma explícita el valor temporal del flujo de fondos que genera la explotación en sí.

Nos han solicitado determinar el Valor de Razonable de parte de los elementos del Inmueble.

Para ello hemos calculado el valor actual de los flujos de caja de los inmuebles en renta. A este valor actual hemos añadido el valor por comparación estimado para las plazas de moto que no se encuentran en alquiler. El valor actual de mercado se realiza mediante la aplicación de la siguiente fórmula matemática:

$$VM = \sum_{i=1}^{i=n} \frac{FC_i}{(1+r)^i} + \frac{VM_n}{(1+r)^n}$$

Donde:

- **FC_i** = Importe de los flujos de caja libres en el año "i"
- **r** = Tasa de descuento para la actualización
- **n** = Número de años del período de proyección de previsiones explícitas
- **VM_n** = Valor Terminal del Inmueble en el año "n"

A menos que las características de la inversión sugieran lo contrario, lo normal es llevar a cabo un análisis de descuento de flujos de caja que consideren un horizonte de inversión de 10 años, que está en línea con la práctica en el mercado. Los ingresos de caja se reciben en periodos anuales y tienen en cuenta incrementos por IPC, posibles revisiones de la renta, término de contratos, etc.

En cuanto a los incrementos por IPC, normalmente adoptamos previsiones consensuadas. Para las previsiones por los crecimientos de renta aplicamos los criterios de la práctica de la valoración ajustado a las características individuales de cada inmueble con el fin de reflejar nuestra visión en cuanto a la comercialización del activo y las previsiones de crecimiento de renta.

Hipótesis de cálculo

Hipótesis Residencial (30 apartamentos, 28 plazas de garaje y 76 trasteros)

Para determinar el e*stado de ocupación*, hemos realizado una serie de supuestos acerca de los contratos de alquiler, referentes a los conceptos de gastos y a quien se imputan (inquilino, arrendador).

Hemos realizado ajustes a la renta bruta proyectada para reflejar de manera apropiada los siguientes costes estimados como razonables para las características de los elementos descritos:

Imputables al inquilino de acuerdo con los contratos de arrendamiento estándar proporcionados (repercutibles):

- Consumos, Servicios y Tasa de Basuras.

Imputables al arrendador de acuerdo con los contratos de arrendamiento estándar proporcionados (no repercutibles):

- Gastos de Comunidad estimado: **60 €/vivienda/mes**.
- Impuesto de Bienes Inmuebles y Recogida de Residuos Urbanos estimados: **15 €/m²/construido de vivienda/año.**
- Gastos de Seguros estimados corresponden a **10 €/m² construido de vivienda/año.**
- Asimismo, se consideran unos costes de acondicionamiento para cada unidad cuyo inquilino se da de baja, para prepararla para el nuevo contrato de arrendamiento, estimado en **500 euros/vivienda.**

Se han tenido en cuenta también unos costes por gestión del inmueble, entendidos como la práctica habitual, del 3% de los ingresos por alquiler. Esta partida representa la figura del gestor, cuya misión –entre otras- es velar por una ocupación elevada, optimizar los costes de mantenimiento y conseguir que un funcionamiento eficiente en costes no colisione con un nivel de servicio adecuado que redunde en un alto nivel de ocupación.

Local Comerciales Alquilado (Marvimundo S.L.)

Para determinar el e*stado de ocupación*, hemos realizado el siguiente supuesto de valoración:

- Superficie: 364,26 m² según rent roll proporcionado.
- Renta pasante: 7.000 €/mes, según rent roll facilitado.

Esto implica una renta de 19,22 €/m²/mes, la renta se sitúa por encima del mercado (10-12 €/m²/mes). La renta se actualizará según el IPC.

Aunque hemos supuesto un contrato a medio plazo (entre 3 y 5 años), se considera el ejercicio de una potencial break-option a los 5 años al considerarse que el alquiler se encuentra por encima del mercado.

- Gastos repercutibles al inquilino: todos (tributos de la propiedad, seguros del contenido y responsabilidad civil, etc.) excepto comunidad y el seguro del continente que se han estimado en un 2% de los ingresos.

La tasa de descuento "r" se determina como sigue:

r = *tasa libre de riesgo + prima de riesgo*

Donde la tasa libre de riesgo se compone del tipo de interés de los bonos a 10 años y la prima de riesgo representa el incremento de rentabilidad exigible al proyecto concreto objeto de valoración, en función del tipo de negocio de que se trata, su liquidez, etc. Asumimos una tasa de descuento del **7,50%** locales de las características descritas y una yield del **5,50%**. Se ha considerado un IPC del **2,00%**.

Local Comercial Vacío

El valor del inmueble del local vacío se ha calculado por el Método de Comparación.

Se ha realizado un estudio del precio de los locales en el área de influencia, obteniéndose un rango de valor ponderado de 1.800-2.200 €/m² para un local medio de 180 m² construido con zonas comunes, calidades altas, exterior. Se ha se considerado 2.200 €/m² como valor apropiado para el local objeto de valoración.

- Superficie: 360,29 m² según rent roll proporcionado.

Valor Terminal

El Valor Terminal (VC) es el valor atribuido a la explotación en funcionamiento a partir del último periodo de proyección o previsiones explícitas, y su cálculo se basa, en el caso que nos ocupa, dada la naturaleza del activo, en el precio estimado de venta. Para determinar el valor terminal, atendiendo a la situación de mercado de venta actual, hemos estimado los siguientes valores:

- Vivienda libre podría estar situado alrededor de 3.000 euros/m² construido – entre 120.000 y 125.000 euros/ud tipo (como referencia de mercado de venta actual).

- 16.000 €/plaza.
- 12.000 €/trastero.
- Local comercial: Se ha considerado el valor actualización de las rentas perpetuas, estimando una exit yield o rentabilidad de salida del activo del **5,50%.**

Tasa de descuento:

La tasa de descuento "r" se determina como sigue:

r = *tasa libre de riesgo* + *prima de riesgo*

Donde la tasa libre de riesgo se compone del tipo de interés de los bonos a 10 años y la prima de riesgo representa el incremento de rentabilidad exigible al proyecto concreto objeto de valoración, en función del tipo de negocio de que se trata, su liquidez, etc.

Asumimos las siguientes tasas de descuento estimada:

- **5,75 %** (vivienda libre, ubicación consolidada)
- **7,50 %** (ubicación consolidada en vía principal, contrato a medio plazo con operador medio)

Grado de ocupación: hemos considerado la tasa de ocupación actual del inmueble del 98% (48 unidades en total) durante los dos primeros años, tras los que la tasa de ocupación es del 100% (49 viviendas). No obstante, a partir del año 3, se considera una media de altas y bajas de al menos 2 unidades al año.

Morosidad: No se nos ha proporcionado información sobre este concepto. Para este análisis, hemos estimado un grado de morosidad del 2% en residencial, garajes y trasteros. No se ha considerado morosidad en la mediana comercial (supermercado).

Indexación: Para viviendas se ha considerado que las rentas de contrato se actualizarán anualmente en función del IPC. Para este análisis, hemos estimado un IPC del 2,0% anual. Para el local comercial se ha considerado una revisión a mercado a los 5 años. En cuanto a la revalorización de la renta de mercado en viviendas y anejos, teniendo en cuenta las tendencias del mercado de la vivienda en la actualidad en la zona, se ha considerado un 6,0% en el 2018, un 4,5% el segundo año, un 3,0% el tercer año y el IPC en adelante.

Valor de Mercado

Según instrucción recibida, indicamos nuestra opinión acerca del Valor de Razonable de la siguiente Promoción:

48 viviendas, 178 plazas de garaje, 38 viviendas y locales comerciales según el Proyecto Básico Visado por el C.O.A.M. y redactado por el arquitecto Agustín Casado Sacristán y con Licencia de Obras otorgada en Junta de Gobierno Local el 6 de octubre de 2015, con un grado de avance del 100%, de acuerdo con el certificado final de obra correspondiente al mes de julio de 2017, con el visto bueno de la Dirección Facultativa, y con Licencia de Primera Ocupación, notificada el 4 de diciembre de 2017 por el Director General de Urbanismo e Industrias por delegación de Alcaldía que se corresponde con el expediente núm. 000033/2017-011PRO.

Finca registral: 2.218 del Registro de la Propiedad Nº 2 de Leganés (Madrid).

Valor Razonable

Teniendo en cuenta los comentarios y asunciones, incluidas en este informe, somos de la opinión de que el Valor Razonable de la promoción residencial en construcción localizada en la calle Juan Muñoz, 35 – calle Ordoñez, 26, Leganés (Comunidad de Madrid), descrita en este informe a fecha de 31 de diciembre de 2017:

9.312.000 €

(Nueve Millones Trescientos Doce Mil Euros)

Suelo industrial,
Calle Rey Pastor 3,
28914 Leganés – MADRID

Metodología

Para la valoración del solar hemos empleado el método del **Descuento de Flujos de Caja** de la promoción más probable utilizando los principios de mayor y mejor uso.

Este método permite determinar el valor actual de un terreno edificable como el precio más probable que, en el momento de su valoración, pagaría por él un promotor inmobiliario de tipo medio, en este caso con la hipótesis de mayor y mejor uso.

Para ello es necesario:

- Determinar la promoción inmobiliaria, en este caso consiste en agotar la edificabilidad permitida por planeamiento para el uso industrial nave-nido.
- Estimar las fechas y plazos de la construcción y de la comercialización del inmueble terminado, según las hipótesis más probables atendiendo a sus cualidades y características y el grado de avance de las gestiones urbanísticas.
- Estimar los costes de construcción, los gastos necesarios de promoción, financieros y de comercialización normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la planteada.
- Estimar el valor de mercado del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado, referido a las fechas de comercialización.

Teniendo en cuenta los datos y estimaciones anteriores se determinarán los flujos de caja previsibles durante la promoción.

Asimismo, será necesario fijar un tipo de actualización (i), mediante la fórmula:

i = Tasa libre de Riesgo + Prima de Riesgo

El cálculo del valor del inmueble objeto del informe se determina por diferencia entre el valor actual de los ingresos obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, utilizando la siguiente fórmula:

$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}}$$

Donde:

F= Valor del Terreno

Ej = Importe de los ingresos previstos en el momento j

Sk = Importe de los pagos previstos en momento k

tj = Numero de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los ingresos.

tk = Número de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta cada uno de los pagos

i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados.

Hipótesis de cálculo

Promoción a desarrollar:

Se plantea agrupación para para industria nido mediante redacción de Plan Especial, que deberá atenerse a las siguientes condiciones urbanísticas:

- Ocupación máxima: el 65 por 100. Altura máxima: 7,50 metros (superable si está justificada, sin sobrepasar el número de plantas).
- Superficie mínima de nave: 250 metros cuadrados.
- Número de plantas: dos.

Por tanto, la superficie construida permitida en cada parcela es la siguiente:

- Calle Rey Pastor, 3: 3.432,60 m² x 65% x 2 = 4.462,38 m²

Valores en venta de producto terminado:

En cuanto a las naves industriales de pequeñas dimensiones, y teniendo en cuenta el estudio de mercado, se ha considerado una renta media de 4,0 €/m²/mes en esta zona de Leganés. La yield considerada para este producto es del 7%. El valor promedio se situaría, en la hipótesis de edificio terminado destinado al alquiler para el uso de nade nido, en 700 €/m².

INPUTS					
Descripción Usos	Superficie Construida	Uds	Valor de Mercado		Valor Edificio Terminado
	m2	Uds	euros/m2	eur/ud	euros
Rey Pastor 3	4.462,38	18	700	175.000	3.123.666
Total-Media	**4.462,38**				**3.123.666**

Costes de Construcción:

Estimar los costes de construcción por contrata en la zona para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada:

INPUTS				
Descripción Usos	Superficie Construida	Uds	Coste Construcción Pendiente	
	m2	Uds	euros/m2	euros
Rey Pastor 3	4.462,38	18	300	1.338.714
Total-Media	**4.462,38**			**1.338.714**

Adicionalmente a los costes de construcción, para estimar los pagos previsibles se tienen en cuenta los gastos necesarios de promoción (impuestos no recuperables, honorarios técnicos, licencias y tasas, primas de seguros obligatorios, gastos de administración) y de comercialización para un promotor medio y para una promoción de características similares:

Gastos demolición y derribos			**22.721**
Honorarios Proyectos	2,50%	PEC ed	33.468
Honorarios Direcc. Obra	2,50%	PEC ed	33.468
Tasas y Licencia de Obras	3,00%	PEC ed	40.161
Coste Ejecución por Contrata (PEC)			1.338.714
Seguridad y salud -Control calidad	1,50%	PEC ed	20.081
Imprevistos y otros	1,00%	PEC ed	13.387
Gastos Edificación			**1.479.279**
Gastos fiscales (D.O.N., D.H.)	1,00%	venta	31.237
Comercialización y publicidad	3,00%	venta	93.710
Gastos de administración del promotor	2,50%	venta	78.092
Seguros	1,50%	PEC ed	20.081
Gastos promoción			**223.119**

Plazos

Para determinar las fechas y plazos previstos se tendrán en cuenta las hipótesis más probables según las características de los inmuebles proyectados y, en su caso, el grado de desarrollo del planeamiento, gestión urbanística, urbanización y edificación.

ETAPAS				
TIEMPOS DE DESARROLLO (meses)				
	Gestión	Urbanización		Fase 1
Inicio	1	0	Inicio	10
Fin	10	0	Fin	22
Duración	9	0	Duración	12
VENTAS				
				Fase 1
Al contrato		0%	Inicio	11
A la entrega		100%	Fin	23
		100%	Duración	12

Tipo de actualización

El tipo o tasa de actualización utilizada, real o deflactada (sin inflación), del 16,0% para una promoción industrial de nave nido individual considerada representa la rentabilidad media anual exigible al proyecto, sin tener en cuenta financiación ajena.

Valor de Mercado

Según instrucción recibida, indicamos nuestra opinión acerca del Valor de Razonable del siguiente solar industrial compuesto por:

Parcela Polígono Industrial Nuestra Señora de Butarque de Leganés - calle Rey Pastor, 3: Finca registral 41.149 del Registro de la Propiedad Nº 2 de Leganés.

Sótano calle Rey Pastor, 3: Finca 45.770 del Registro de la Propiedad Nº 2 de Leganés.

Valor Razonable

Teniendo en cuenta los comentarios y asunciones, incluidas en este informe, somos de la opinión de que el Valor Razonable de un solar industrial, localizado en la Calle Rey Pastor, 3, Leganés (Comunidad de Madrid), descrito en este informe a fecha de 31 de diciembre de 2017:

956.000 €

(Novecientos Cincuenta y Seis Mil Euros)

Suelo Residencial
Los Llanos
Sector PP4 – Leganés
28914 Leganés - MADRID

Metodología

Para la valoración del solar hemos empleado el método del **Descuento de Flujos de Caja** de la promoción más probable utilizando los principios de mayor y mejor uso.

Este método permite determinar el valor actual de un terreno edificable como el precio más probable que, en el momento de su valoración, pagaría por él un promotor inmobiliario de tipo medio, en este caso con la hipótesis de mayor y mejor uso.

Para ello es necesario:

- Determinar la promoción inmobiliaria, en este caso consiste en agotar la edificabilidad permitida por planeamiento para todo el ámbito y asignar la parte correspondiente a la parcela valorada.
- Estimar las fechas y plazos de la construcción y de la comercialización del inmueble terminado, según las hipótesis más probables atendiendo a sus cualidades y características y el grado de avance de las gestiónes urbanísticas.
- Estimar los costes de construcción, los gastos necesarios de promoción, financieros y de comercialización normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la planteada.
- Estimar el valor de mercado del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado, referido a las fechas de comercialización.

Teniendo en cuenta los datos y estimaciones anteriores se determinarán los flujos de caja previsibles durante la promoción.

Asimismo, será necesario fijar un tipo de actualización (i), mediante la fórmula:

i = Tasa libre de Riesgo + Prima de Riesgo

El cálculo del valor del inmueble objeto del informe se determina por diferencia entre el valor actual de los ingresos obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, utilizando la siguiente fórmula:

$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}}$$

Donde:

F= Valor del Terreno

Ej = Importe de los ingresos previstos en el momento j

Sk = Importe de los pagos previstos en momento k

tj = Numero de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los ingresos.

tk = Número de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta cada uno de los pagos

i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados.

Hipótesis de cálculo

Promoción a desarrollar:

El ámbito total del PP4 ocupa una superficie de 163.947,51 m² a los que se añaden 139.725 m² de Sistemas Generales asignados, por lo que resulta un total de 303.672,51 m² de suelo. Del total del sector existen unas redes generales ya obtenidas dentro del ámbito y que por tanto

no tiene aprovechamiento de superficie 13.647,09 m², por lo que la superficie del ámbito con derecho a aprovechamiento es de 290.025,42 m².

La superficie edificada destinada a vivienda libre es de 11.200 m², por lo que resultarían unas 140 viviendas de superficie media aproximada 80 m², lo que supondría además la construcción de 510 garajes (1,5 plazas por vivienda) y 140 trasteros para la totalidad del ámbito.

La superficie edificada destinada a vivienda protegida es de 70.300 m²; considerando una proporción de 1,25 entre superficie construida con comunes y superficie útil, resultarían un total de 56.240 m² útiles de vivienda, con 712 viviendas de una superficie útil media en torno a 80 m²; lo que supondría además la construcción de 1.068 garajes (1,5 plazas por vivienda) y 712 trasteros protegidos para la totalidad del ámbito.

Se definen los siguientes usos y edificabilidades:

- Uso Residencial Vivienda Libre: 11.200,00 m²c.
- Uso Residencial Vivienda Protegida: 70.300,00m²c.
- Uso Comercial Terciario: 23.721,87m²c.

Este aprovechamiento lucrativo se minora con el porcentaje de cesiones obligatorias al ayuntamiento del 10%.

Valores en venta de producto terminado:

En la siguiente tabla se expresa el valor en venta estimado para todos usos considerados, de acuerdo con el análisis de mercado realizado.

INPUTS					
Descripción Usos	Superficie Construida	Uds	Valor de Mercado		Valor Edificio Terminado
	m2	Uds	euros/m2	eur/ud	euros
Vivienda Libre	10.080,00	140	1.800	129.600	18.144.000
Vivienda Protegida	63.270,00	712	1.261	112.083	79.803.083
Local	21.349,68	1	1.900	40.564.392	40.564.392
Garaje Trastero	43.611,75	1.278	571	19.500	24.921.000
Total-Media	**138.311,43**				**163.432.475**

Costes de Construcción:

Estimar los costes de construcción por contrata en la zona para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada:

INPUTS				
Descripción Usos	Superficie Construida	Uds	Coste Construcción Pendiente	
	m2	Uds	euros/m2	euros
Vivienda Libre	10.080,00	140	700	7.056.000
Vivienda Protegida	63.270,00	712	650	41.125.500
Local	21.349,68	1	450	9.607.356
Garaje Trastero	43.611,75	1.278	350	15.264.113
Total-Media	**138.311,43**			**73.052.969**

Adicionalmente a los costes de construcción, para estimar los pagos previsibles se tienen en cuenta los gastos necesarios de promoción (impuestos no recuperables, honorarios técnicos, licencias y tasas, primas de seguros obligatorios, gastos de administración) y de comercialización para un promotor medio y para una promoción de características similares:

Gastos Planeamiento - Gestión urb.			**3.200.000**
Coste Urbanización por Contrata			11.300.000
Gastos nec.Urbanización	14,00%		1.582.000
Gastos Urbanización			**12.882.000**
Gastos demolición y derribos			**0**
Honorarios Proyectos	2,50%	PEC ed	1.826.324
Honorarios Direcc. Obra	2,50%	PEC ed	1.826.324
Tasas y Licencia de Obras	3,00%	PEC ed	2.191.589
Coste Ejecución por Contrata (PEC)			73.052.969
Seguridad y salud -Control calidad	1,50%	PEC ed	1.095.795
Imprevistos y otros	1,00%	PEC ed	730.530
Gastos Edificación			**80.723.530**
Gastos fiscales (D.O.N., D.H.)	1,00%	venta	1.634.325
Comercialización y publicidad	3,00%	venta	4.902.974
Gastos de administración del promotor	2,50%	venta	4.085.812
Seguros	1,50%	PEC ed	1.095.795
Gastos promoción			**11.718.905**

Plazos

Para determinar las fechas y plazos previstos se tendrán en cuenta las hipótesis más probables según las características de los inmuebles proyectados y, en su caso, el grado de desarrollo del planeamiento, gestión urbanística, urbanización y edificación.

El ámbito se encuentra en fase de urbanización, esperando la finalización de las mismas para agosto de 2018.

ETAPAS						
TIEMPOS DE DESARROLLO (meses)						
	Gestión	Urbanización		Fase 1	Fase 2	Fase 3
Inicio	1	26	Inicio	51	75	99
Fin	25	50	Fin	75	99	123
Duración	24	24	Duración	24	24	24
VENTAS						
				Fase 1	Fase 2	Fase 3
Al contrato	20%		Inicio	52	76	100
A la entrega	80%		Fin	76	100	124
	100%		Duración	24	24	24

Tipo de actualización

El tipo o tasa de actualización utilizada, real o deflactada (sin inflación), del 12,0% para un desarrollo de uso característico residencial con un alto componente de vivienda protegida, y representa la rentabilidad media anual exigible al proyecto, sin tener en cuenta financiación ajena.

Valor de Mercado

Según instrucción recibida, indicamos nuestra opinión acerca del Valor de Razonable del siguiente suelo urbanizable:

Parcela perteneciente al Plan Parcial 4 de Leganés. Finca 40.438 del Registro de la Propiedad Número 2 de Leganés. Referencia Catastral: 4835904VK3643S0001UL.

Valor Razonable

Teniendo en cuenta los comentarios y asunciones, incluidas en este informe, somos de la opinión de que el Valor Razonable del suelo localizado en el PP4 de Leganés (Comunidad de Madrid), descrito en este informe a fecha de 31 de diciembre de 2017:

62.000 €

(Sesenta y Dos Mil Euros)

(*) El valor se ha calculado como porcentaje del 0,44730% del valor respecto del ámbito. 1.297,29 m² superficie de parcela adoptada del Proyecto de Delimitación del PP-4 / 290.025,42 m² superficie total con aprovechamiento del ámbito.

AP67 tiene el 50% del pleno dominio de la Finca Registral 40.438, por lo que le corresponde un valor de 31.000 euros.

6 LOCALES COMERCIALES Y 28 PLAZAS DE GARAJE

Calle Charco, nº 1-3, 13 y Calle Villaverde, nº 2
28914 Leganés - MADRID

Metodología

Para la valoración del inmueble hemos empleado el método del **Descuento de Flujos de Caja**.

El método del Descuento de Flujos de Caja (*Discounted Cash Flow*), es el más utilizado para la valoración de activos en rentabilidad por su rigor y capacidad analítica, siendo sus principales ventajas posibilitar el examen de los factores que crean valor y reconocer de forma explícita el valor temporal del flujo de fondos que genera la explotación en sí.

Nos han solicitado determinar el Valor de Mercado del inmueble;

El cálculo del Valor de Mercado (VM) se realiza mediante la aplicación de la siguiente fórmula matemática:

$$VM = \sum_{i=1}^{i=n} \frac{FC_i}{(1+r)^i} + \frac{VM_n}{(1+r)^n}$$

Donde:

- **FC_i** = Importe de los flujos de caja libres en el año "i"
- **r** = Tasa de descuento para la actualización
- **n** = Número de años del período de proyección de previsiones explícitas
- **VM_n** = Valor Terminal del Inmueble en el año "n"

A menos que las características de la inversión sugieran lo contrario, lo normal es llevar a cabo un análisis de descuento de flujos de caja que consideren un horizonte de inversión de 10 años, que está en línea con la práctica en el mercado. Los ingresos de caja se reciben en periodos anuales y tienen en cuenta incrementos por IPC, posibles revisiones de la renta, termino de contratos, etc.

En cuanto a los incrementos por IPC, normalmente adoptamos previsiones consensuadas. Para las previsiones por los crecimientos de renta aplicamos los criterios de la práctica de la valoración ajustado a las características individuales de cada inmueble con el fin de reflejar nuestra visión en cuanto a la comercialización del activo y las previsiones de crecimiento de renta.

Hipótesis de cálculo

Locales Comerciales 1, 2, 3, 4 y 5 en calle Charco 1-3 (Gimnasio)

Para determinar el estado de ocupación, hemos realizado el siguiente supuesto de valoración:

- Superficie: 867,57 m² en planta baja según la nota simple proporcionado.
- Renta pasante: 10.000 €/mes, según rent roll facilitado. En dicha renta se incluyen 9 plazas de garaje. A efectos de valoración se ha estimado la renta de los locales en 9.550 €/ mes y las rentas de las plazas de aparcamiento a 50 €/mes lo que sumaría un total de 450 €/mes y el conjunto de las rentas sumaría los 10.000 €/mes.

  Esto implica una renta de 11,01 €/m²/mes, en línea con el mercado para medianas superficies (10-12 €/m²/mes). La renta se actualizará según el IPC.

  Aunque hemos supuesto un contrato a medio plazo (entre 3 y 5 años), no se considera el ejercicio de una potencial break-option al considerarse que el alquiler se encuentra en línea con el mercado.
- Gastos repercutibles al inquilino: todos (tributos de la propiedad, seguros del contenido y responsabilidad civil, etc.) excepto comunidad y el seguro del continente que se han estimado en un 2% de los ingresos.

La tasa de descuento "r" se determina como sigue: **r** = *tasa libre de riesgo* + *prima de riesgo*

Donde la tasa libre de riesgo se compone del tipo de interés de los bonos a 10 años y la prima de riesgo representa el incremento de rentabilidad exigible al proyecto concreto objeto de valoración, en función del tipo de negocio de que se trata, su liquidez, etc. Asumimos una tasa de descuento del **8,00%** locales de las características descritas y una yield del **6,00%**. Se ha considerado un IPC del **2,00%**.

Local Comercial en calle Villaverde 2 y plazas de aparcamiento en calle Charco 13

El valor del inmueble del local vacío de la calle Villaverde 2 y de las 28 plaza de garajes se ha calculado por el Método de Comparación.

Se ha realizado un estudio del precio de los locales en el área de influencia, obteniéndose un rango de valor ponderado de 1.800-2.200 €/m² para un local medio de 180 m² construido con zonas comunes, calidades altas, exterior. En el Análisis de Mercado se muestran los testigos de oferta. La superficie del local es de 56,73 m² según la nota simple proporcionada. Se ha se considerado 2.100 €/m² como valor apropiado para el local objeto de valoración.

Como precio para la plaza de aparcamiento media analizada se ha considerado un valor máximo de 20.000 €/unidad.

Valor de Mercado

Según instrucción recibida, indicamos nuestra opinión acerca del Valor de Razonable de los siguientes inmuebles:

Local comercial en calle Villaverde, 2-4, finca 12.743; cinco locales comerciales en calle Charco, 1-3, fincas 52.972, 52.973, 52.974, 52.975 y 52.976; veintiocho plazas de garaje en calle Charco, 1-3, fincas 52.916, 52.917, 52.918, 52.919, 52.920, 52.921, 52.922, 52.923, 52.924, 52.925, 52.926, 52.927, 52.928, 52.929, 52.930, 52.931, 52.932, 52.933, 52.934, 52.935, 52.936, 52.937, 52.938, 52.939, 52.940, 52.941, 52.942 y 52.943. Todas las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad Nº 2 de Leganés (Madrid).

Teniendo en cuenta los comentarios y asunciones, incluidas en este informe, somos de la opinión de que el Valor Razonable de los locales comerciales de los edificios localizados en la calle Charco, 1-3 y Calle Villaverde, 2, y de las plazas de aparcamiento del edificio localizado en la calle Charco, 13, Leganés (Comunidad de Madrid), descritos en este informe a fecha de 31 de diciembre de 2017:

2.562.000 €

(Dos Millones Quinientos Sesenta y Dos Mil Euros)

(*) 119.000 € corresponden a 1 local comercial situados calle Villaverde 2

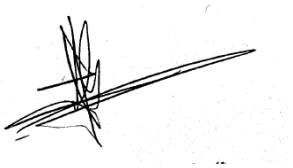
(**) 1.883.000 € corresponden a 5 locales comerciales situados en la calle Charco 1-3

(***) 560.000 € corresponden a 28 plazas de garaje situadas en la calle Charco 13

CONFIDENCIALIDAD

Finalmente, en concordancia con la práctica habitual, este informe es confidencial y solamente debe ser utilizado por el solicitante y para la finalidad indicada. No asumimos responsabilidad alguna frente a terceras partes, derivadas del contenido de este informe (en su totalidad o en parte del mismo). La divulgación del contenido de este informe (en su totalidad o en parte) debe ser autorizada por escrito por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.





Julio Gallego
MRICS
Consultor Senior
Advisory Services

Sergio Espadero Colmenar

Director
Advisory Services

ANEXO III

Cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2017, a 31 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015

AP67 SOCIMI, S.A.

CUENTAS ANUALES ABREVIADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
E INFORME DE AUDITORIA
EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

CAUDISA
auditores

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de **AP67 SOCIMI, S.A.** (la Sociedad) que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria (todos ellos abreviados) correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas 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 2017, así como de sus resultados 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 adjunta) 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 abreviadas* 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 abreviadas 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 abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre estos riesgos.

Análisis del deterioro de inversiones inmobiliarias

La Sociedad cuenta con inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2017 por importe de 18.821.443,01 euros, que corresponde al valor neto contable de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad donde se ubican activos destinados a su explotación en régimen de arrendamiento a terceros. Los desgloses correspondientes a las inversiones inmobiliarias se encuentran en la nota 6 de la memoria de las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

Al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa si existen indicios de que dichas inversiones inmobiliarias puedan estar deterioradas. Cuando el valor contable es mayor que el valor recuperable se reconoce una pérdida por deterioro. Para determinar este valor recuperable los administradores de la Sociedad utilizan las valoraciones realizadas por un experto independiente. El elevado riesgo de que algunos de estos activos presenten deterioro, la complejidad en su caso de los cálculos a realizar y la relevancia de los importes involucrados, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido en revisar el modelo financiero elaborado por la Sociedad, basado en información financiera histórica y presupuestaria, en las condiciones actuales del mercado y en sus expectativas sobre su potencial evolución, que ha sido utilizado por los expertos independientes para la emisión de sus informes de tasación. Adicionalmente hemos revisado la información contenida en los informes de tasación, verificando la razonabilidad de las principales hipótesis utilizadas y comprobando que se han utilizado tasas de descuento de forma homogénea para los mismos tipos de activos.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas 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 Sociedad en España, que se indica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de las cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, 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 abreviadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas.

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 abreviadas, 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 Sociedad.
- 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 abreviadas 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 abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de **AP67 SOCIMI, S.A.** 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 Sociedad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas 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.

26 de enero de 2018

CAUDISA MGC
COMPAÑIA DE AUDITORES, S.L.P.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº S0285)

Gloria Orejas de las Heras
Socio
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 11.599)

REA·REGA auditores
Miembro ejerciente
CAUDISA MGC COMPAÑIA DE AUDITORES, S.L.P.
Año: 2018
Número: 12.889/18
Importe: 30 euros
economistas
Consejo General

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

NIF: A82953092 DENOMINACIÓN SOCIAL: AP67 SOCIMI, S.A.	Espacio destinado para las firmas de los administradores

Activo		Notas de la memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000		20.732.540,65	15.378.317,13
I. Inmovilizado intangible	11100		0,00	0,00
II. Inmovilizado material	11200	5	4.252,64	93,20
III. Inversiones inmobiliarias	11300	6	18.821.443,01	12.396.627,83
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400	7.6	1.866.300,00	1.605.908,60
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500	7.1	40.545,00	1.375.687,50
VI. Activos por impuesto diferido	11600		0,00	0,00
VII. Deudas comerciales no corrientes	11700		0,00	0,00
B) ACTIVO CORRIENTE	12000		1.288.586,65	688.040,45
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100		0,00	0,00
II. Existencias	12200		0,00	0,00
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300		148.679,42	367.742,42
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12380		21.458,33	1.281,40
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12381		0,00	0,00
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12382		21.458,33	1.281,40
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370		0,00	0,00
3. Otros deudores	12390		127.221,09	366.461,02
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400	7.6	458.897,65	0,00
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500	7.1	0,00	286.945,50
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600		0,00	0,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700	7.1	681.009,58	33.352,53
TOTAL ACTIVO (A+B)	10000		22.021.127,30	16.066.357,58

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

NIF:
A82953092
DENOMINACIÓN SOCIAL:
AP67 SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

Patrimonio neto y pasivo		Notas de la memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
A) PATRIMONIO NETO	20000		5.960.390,70	4.459.725,69
A-1) Fondos propios	21000		5.960.390,70	4.459.725,69
I. Capital	21100	8.1	5.116.359,00	3.006,00
1. Capital escriturado	21110		5.116.359,00	3.006,00
2. (Capital no exigido)	21120		0,00	0,00
II. Prima de emisión	21200	8.2	651.641,00	0,00
III. Reservas	21300	8.3	1.078.076,44	5.642.540,69
1. Reservas de capitalización	21350		0,00	0,00
2. Otras reservas	21360		1.078.076,44	5.642.540,69
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400		0,00	0,00
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500		-1.185.821,00	0,00
VI. Otras aportaciones de socios	21600		0,00	0,00
VII. Resultado del ejercicio	21700	3	300.135,26	-1.185.821,00
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800		0,00	0,00
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	21900		0,00	0,00
A-2) Ajustes por cambios de valor	22000		0,00	0,00
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000		0,00	0,00
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000		14.825.762,36	10.657.470,00
I. Provisiones a largo plazo	31100		0,00	0,00
II. Deudas a largo plazo	31200		11.787.414,89	9.014.901,70
1. Deudas con entidades de crédito	31220	7.2	11.584.077,34	8.934.026,94
2. Acreedores por arrendamiento financiero	31230		0,00	0,00
3. Otras deudas a largo plazo	31290	7.2	203.337,55	80.874,76
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300	7.6	3.038.347,47	1.642.568,30
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400		0,00	0,00
V. Peridificaciones a largo plazo	31500		0,00	0,00
VI. Acreedores comerciales no corrientes	31600		0,00	0,00
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	31700		0,00	0,00
C) PASIVO CORRIENTE	32000		1.234.974,24	949.161,89
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	32100		0,00	0,00
II. Provisiones a corto plazo	32200		0,00	0,00
III. Deudas a corto plazo	32300		834.759,47	805.501,64
1. Deudas con entidades de crédito	32320	7.2	730.251,51	501.137,26
2. Acreedores por arrendamiento financiero	32330		0,00	0,00
3. Otras deudas a corto plazo	32390		104.507,96	304.364,38
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400	7.6	105.231,28	27.276,13
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500		294.983,49	116.384,12
1. Proveedores	32580		0,00	217,80
a) Proveedores a largo plazo	32581		0,00	0,00
b) Proveedores a corto plazo	32582		0,00	217,80
2. Otros acreedores	32590		294.983,49	116.166,32
VI. Periodificaciones a corto plazo	32600		0,00	0,00
VII. Deuda con características especiales a corto plazo	32700		0,00	0,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	30000		22.021.127,30	16.066.357,58

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

NIF:
A82953092
DENOMINACIÓN SOCIAL:
AP67 SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

(DEBE) / HABER		Notas de la memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
1. Importe neto de la cifra de negocios	**40100**	**11.1**	**993.070,50**	**1.006.304,68**
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	**40200**		**0,00**	**0,00**
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	**40300**		**0,00**	**0,00**
4. Aprovisionamientos	**40400**		**-2.032,11**	**-21.907,27**
5. Otros ingresos de explotación	**40500**		**0,00**	**0,00**
6. Gastos de personal	**40600**		**-38.569,50**	**-26.026,66**
7. Otros gastos de explotación	**40700**	**11.2**	**-291.236,87**	**-329.489,83**
8. Amortización del inmovilizado	**40800**	**5 y 6**	**-137.816,21**	**-110.918,60**
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	**40900**		**0,00**	**0,00**
10. Excesos de provisiones	**41000**		**0,00**	**0,00**
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	**41100**		**0,00**	**-1.611.621,96**
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	**41200**		**0,00**	**0,00**
13. Otros resultados	**41300**		**1.695,00**	**1.622,01**
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)	**49100**		**525.110,81**	**-1.092.037,63**
14. Ingresos financieros	**41400**		**1.392,10**	**20.872,60**
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	**41430**		0,00	0,00
b) Otros ingresos financieros	**41490**		1.392,10	20.872,60
15. Gastos financieros	**41500**	**11.3**	**-255.871,19**	**-239.655,97**
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	**41600**		**0,00**	**0,00**
17. Diferencias de cambio	**41700**		**0,00**	**0,00**
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	**41800**		**29.503,54**	**125.000,00**
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	**42100**		**0,00**	**0,00**
a) Incorporación al activo de gastos financieros	**42110**		0,00	0,00
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	**42120**		0,00	0,00
c) Resto de ingresos y gastos	**42130**		0,00	0,00
B) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)	**49200**		**-224.975,55**	**-93.783,37**
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)	**49300**	**3**	**300.135,26**	**-1.185.821,00**
20. Impuestos sobre beneficios	**41900**		**0,00**	**0,00**
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+20)	**49500**	**3**	**300.135,26**	**-1.185.821,00**

AP67 SOCIMI, S.A.

Memoria Abreviada del Ejercicio Anual terminado el 31 de diciembre de 2017

AP67 SOCIMI, S.A.

Memoria Abreviada del Ejercicio Anual terminado el 31 de diciembre de 2017

1. – Actividad de la empresa

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 ha cambiado su denominación por AP67 SOCIMI, S.A., habiendo sido inscrita en el Registro Mercantil dicha modificación a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

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 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.

Si bien la Sociedad posee participaciones en otras sociedades no está obligada a presentar cuentas anuales consolidadas al no cumplirse los requisitos por razón de tamaño de acuerdo con la legislación aplicable. Las participaciones que posee son las siguientes:

a) 80% de la sociedad LISTEN 2011, S.L. (al inicio del ejercicio la participación era del 60%).

b) 100% de la sociedad 1977JS, S.L., que ha sido absorbida por la Sociedad con fecha 28 de Julio de 2017. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales se ha producido la inscripción en el Registro Mercantil de Madrid de dicha fusión.

Régimen fiscal SOCIMI

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

La Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere

el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento al que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades al que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Asimismo, el régimen de SOCIMI exige otros requisitos tales como que el capital mínimo exigido sea de 5 millones de euros o que sus acciones sean admitidas a negociación en un mercado regulado o un sistema multilateral de negociación.

Adicionalmente la Sociedad deberá 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.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, 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.

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 2017, la Sociedad tiene un capital social de 5.116.359,00 euros.

La moneda funcional con la que opera la empresa es el euro. Para la formulación de los estados financieros 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.

2. - *Bases de presentación de las cuentas anuales*

2.1 Imagen fiel

Las presentes cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 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 éste 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 a la información a desglosar en la memoria.

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 2016 fueron formuladas por los administradores solidarios de la Sociedad y aprobadas por la Junta General de 29 de junio de 2017.

Asimismo con fecha 27 de septiembre de 2017 la Sociedad toma el acuerdo en Junta General de modificar el órgano de administración de la Sociedad, optando por un Consejo de Administración (anteriormente administradores solidarios).

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo por importe de 53.612 euros, siendo negativo en -261.121 euros al 31 de diciembre de 2016.

2.2 *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.

2.3 *Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables.*

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros 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.

La preparación de las cuentas anuales requiere que la Dirección realice estimaciones contables relevantes, juicios, estimaciones e hipótesis, que pudieran afectar a las políticas contables adoptadas y al importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados.

Las estimaciones y las hipótesis realizadas se basan, entre otros, en la experiencia histórica u otros hechos considerados razonables teniendo en cuenta las circunstancias a la fecha de cierre, el resultado de las cuales representa la base de juicio sobre el valor contable de los activos y pasivos no determinables de una cuantía de forma inmediata.

Los resultados reales podrían manifestarse de forma diferente a la estimada. Estas estimaciones y juicios se evalúan continuamente.

Algunas estimaciones contables se consideran significativas si la naturaleza de las estimaciones y supuestos es material y si el impacto sobre la posición financiera o el rendimiento operativo es material.

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por la Dirección de la Sociedad con la mejor información disponible al cierre de cada ejercicio, aplicando su mejor estimación y

conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos futuros obliguen a la Sociedad a modificarlas en los siguientes ejercicios. De acuerdo con la legislación vigente se reconocerá prospectivamente los efectos del cambio de estimación en la cuenta de resultados.

Se detallan a continuación las principales estimaciones y juicios realizados por la Sociedad:

- Vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias (Nota 5 y 6).
- Deterioro de inversiones inmobiliarias (Nota 6).
- Deterioro de saldos de cuentas a cobrar y activos financieros (Nota 7.4).
- Deterioro de participaciones en otras empresas (Nota 7.7).

La Sociedad realiza la evaluación del deterioro de su inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias en base al valor obtenido de las tasaciones inmobiliarias efectuadas por terceros expertos independientes y homologados por el Banco de España respecto al valor contable registrado de dichos activos.

Las vidas útiles del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias se estiman en relación con el periodo en que los elementos incluidos en dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos. La Sociedad revisa cada cierre las vidas útiles del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias y si las estimaciones difieren de las previamente realizadas el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

La Sociedad tiene suscritos contratos de arrendamiento con los diferentes inquilinos en los que se fija una duración máxima, si bien existen opciones de ruptura de los contratos por parte de los arrendatarios con anterioridad a dicha duración máxima. La Sociedad realiza sus estimaciones en base a la fecha de ruptura del contrato de arrendamiento, procediendo a reestimar la situación en cada cierre.

Asimismo, la Sociedad lleva a cabo una estimación del valor razonable de los pasivos financieros atendiendo al momento de cancelación de los mismos.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2017, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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 al 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 los próximos doce meses se realizará a través del saldo disponible en tesorería y la que se genere en el curso normal del negocio. Por ello el Consejo de Administración ha formulado las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

2.4 *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 2017, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2017 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2016.

Reclasificación de importes comparativos del ejercicio anterior

Algunos importes correspondientes al ejercicio 2016 han sido reclasificados en las presentes cuentas anuales con el fin de hacerlas comparables con las del ejercicio actual y facilitar su comparación.

Las reclasificaciones por epígrafes más significativas han sido las siguientes:

Descripción (ACTIVO)	**Saldo deudor**	**Epígrafe 2016**	**Epígrafe 2017**
Terrenos, construcciones y obra en curso	12.396.627,83	II. Inmovilizado material	III. Inversiones inmobiliarias
Descripción (ACTIVO)	**Saldo deudor**	**Epígrafe 2016**	**Epígrafe 2017**
Créditos a largo plazo	1.375.687,50	IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	V. Inversiones financieras a largo plazo
Créditos a corto plazo	242.512,50	IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	V. Inversiones financieras a corto plazo
Descripción (ACTIVO)	**Saldo deudor**	**Epígrafe 2016**	**Epígrafe 2017**
Instrumentos de patrimonio	535.915,58	V. Inversiones financieras a largo plazo	IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

Descripción (PASIVO)	Saldo acreedor	Epígrafe 2016	Epígrafe 2017
Deudas con socios y/o administradores	715.328,96	II. 3 Otras deudas a largo plazo	III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo
Deudas con otras partes vinculadas	305.000,00	II. 3 Otras deudas a largo plazo	III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo
Descripción (INGRESO)	**Haber**	**Epígrafe 2016**	**Epígrafe 2017**
Importe neto de la cifra de negocio	1.006.304,68	5. Otros ingresos de explotación	1. Importe neto de la cifra de negocio

Hemos considerado la idoneidad de reclasificar las partidas incluidas en el ejercicio 2016 del epígrafe "Inmovilizado material" a "Inversiones inmobiliarias", correspondientes a terrenos y construcciones que la Sociedad destina a la obtención de ingresos por arrendamiento o posee con la finalidad de obtener plusvalías a través de su enajenación.

Hemos reclasificado la deuda que mantiene la Sociedad Desarrollos Urbanísticos Legasala, S.L., que en el ejercicio 2016 se había considerado como empresa vinculada, a deudas con terceros al no haberse producido la toma de control efectivo de la sociedad por los accionistas de AP67 SOCIMI, S.A. hasta el mes de marzo de 2017. En el ejercicio 2017 las operaciones con esta sociedad se consideran como operaciones con partes vinculadas.

Respecto a la reclasificación de deudas con socios y/o administradores y deudas con otras partes vinculadas registradas en esos epígrafes en el ejercicio 2016, por su naturaleza, consideramos más idóneo que se clasifiquen en el epígrafe de "Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo".

Y, por último, los ingresos por arrendamiento constituyen la principal fuente de ingresos de la sociedad por lo que se han reclasificado del epígrafe "Otros ingresos de explotación" en el que estaban registrados en el ejercicio 2016 al epígrafe "importe neto de la cifra de negocio".

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 2016 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 2016, ni los resultados del ejercicio anual terminado en dicha fecha.

La Sociedad no está obligada a auditar las cuentas anuales de los ejercicios 2017 y 2016, no obstante, ambos ejercicios han sido auditados.

2.5 *Elementos recogidos en varias partidas*

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

Inversiones en empresas del grupo y asociadas (activo)	2017	2016
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo Plazo	1.073.500,00	1.069.993,02
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto Plazo	458.897,65	0,00
Total	1.532.397,65	1.069.993,02

Contratos de préstamo (pasivo)	2017	2016
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	11.584.077,34	8.934.026,94
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	730.251,51	501.137,26
Total	12.314.328,85	9.435.164,20

Deudas con empresas del grupo (pasivo)	2017	2016
Deudas con empresas del grupo y asociadas a LP	3.038.347,47	1.642.568,30
Deudas con empresas del grupo y asociadas a CP	105.231,28	27.276,13
Total	3.143.578,75	1.669.844,43

2.6 *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 2017.

3.- *Aplicación de resultados*

La propuesta de distribución de los resultados correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, formulada por el Consejo de Administración y que se espera que será aprobada por los accionistas en la Junta General ha sido la siguiente:

BASE DE REPARTO	**Euros**
Pérdidas y ganancias	300.135,26
Total	**300.135,26**
DISTRIBUCIÓN	**Euros**
Reserva legal	30.013,53
A compensar pérdidas ejercicios anteriores	30.013,53
A dividendos	240.108,20
Total distribuido	**300.135,26**

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, en aplicación del artículo 6 de la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma siguiente:

a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de la Sociedad no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

4.- Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Inmovilizado material

I. Coste

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción, minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor conocida. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.

La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado material que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción. Forma parte, también, del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones, así como la mejor estimación del valor actual del importe contingente. No obstante, los pagos contingentes que dependan de magnitudes relacionadas con el desarrollo de la actividad,

se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias a medida en que se incurran.

Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de bienes del inmovilizado material, se registran en el activo y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros, conforme se devenguen. A tal efecto se utiliza el tipo de interés incremental del proveedor existente en el momento inicial, es decir, el tipo de interés al que el proveedor podría financiarse en condiciones equivalentes a las que resultan del importe recibido, que no será objeto de modificación en posteriores ejercicios. Cuando se trate de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no sea significativo, no será necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.

La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo. Por ello no se han contabilizado en los activos valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro.

Se registra la pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material 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.

Los costes de ampliación, sustitución o renovación que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados. Así mismo, los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren. No se han producido durante el ejercicio partidas que puedan ser consideradas, a juicio de la Administración de la entidad, como ampliación, modernización o mejora del inmovilizado material.

II. Amortizaciones

Las amortizaciones se establecen de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Se ha amortizado de forma independiente cada parte de un elemento del inmovilizado material y de forma lineal, según los siguientes años de vida útil:

	Años de vida útil estimada
Edificios y construcciones	50
Instalaciones técnicas y maquinaria	10
Mobiliario y enseres	10
Equipos para procesos de información	4

III. Deterioro de valor de los activos materiales e intangibles

A la fecha de cierre de cada ejercicio, la empresa revisa los importes en libros de su inmovilizado material para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida de valor por deterioro de valor encargando, en su caso, informes de tasación de dichos activos. En caso de que exista cualquier indicio, se realiza una estimación del importe recuperable del activo correspondiente para determinar el importe del deterioro necesario. Los cálculos del deterioro de estos elementos del inmovilizado material se efectúan elemento a elemento de forma individualizada.

Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo material en ejercicios anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable aumentando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse realizado el deterioro.

No se han registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales en el periodo.

4.2 Inversiones inmobiliarias

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas mediante su explotación en régimen de alquiler, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utiliza los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:

- Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar

obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.

- Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.

4.3 Arrendamientos

Sociedad como arrendador

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

4.4 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 pagarés;
- 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.

I. 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.

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 ésta 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.

II. Efectivo y otros medios 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.

III. 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 período 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 éste 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.

IV. 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 tácitas 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.

4.5 *Impuesto sobre beneficios*

I. Régimen general

El gasto o ingreso por Impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

II. Régimen SOCIMI

Con fecha 15 de junio de 2016 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI, a partir del ejercicio 2016.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades.

4.6 Ingresos y gastos

La actividad de la Sociedad consiste en la explotación de los inmuebles que figuran en el activo del balance a través de su arrendamiento.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

4.7 Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales 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.

Las cuentas anuales 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 las cuentas anuales, 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 esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

4.8. Combinaciones de negocios

En la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se registrarán, con carácter general, por su valor razonable siempre y cuando dicho valor razonable pueda ser medido con suficiente fiabilidad, así como en su caso, el correspondiente fondo de comercio o diferencia negativa.

4.9 Transacciones con 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 éste 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.

4.10 Aspectos medioambientales

El Consejo de Administración confirma que la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo.

4.11 Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal

Para el caso de las retribuciones por prestación definida las contribuciones a realizar dan

lugar a un pasivo por retribuciones a largo plazo al personal cuando, al cierre del ejercicio, figuren contribuciones devengadas no satisfechas.

El importe que se reconoce como provisión por retribuciones al personal a largo plazo es la diferencia entre el valor actual de las retribuciones comprometidas y el valor razonable de los eventuales activos afectos a los compromisos con los que se liquidarán las obligaciones.

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados cuando cesan en sus servicios.

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

5.- Inmovilizado material

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

	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2016	17.375,27
(+) Resto de entradas	0,00
(-) Salidas, bajas o reducciones	0,00
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2016	17.375,27
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2017	17.375,27
(+) Resto de entradas	4.418,48
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2017	21.793,75
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2016	17.174,78
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2016	107,29
F) AMORTIZACION ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2016	17.282,07
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2017	17.282,07
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2017	259,04
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2017	17.541,11
M) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2016	93,20
N) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2017	**4.252,64**

Las altas del ejercicio 2017 corresponden a la adquisición de maquinaria.

Los elementos totalmente amortizados y que siguen en uso ascienden a 17.375,27 euros a 31 de diciembre de 2017 y a 17.050,14 euros en el ejercicio 2016.

Al 31 de diciembre de 2017 no se han contraído compromisos en firme para la compra de inmovilizado.

No existen compromisos en firme de venta de inmovilizado.

6.- Inversiones inmobiliarias

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 2016	4.491.208,26	4.011.846,63	0,00	8.503.054,89
(+) Resto de entradas	24.018,23	26.902,23	5.621.343,88	5.672.264,34
(-) Salidas, bajas o reducciones	-1.313.318,96	0,00	0,00	-1.313.318,96
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2016	3.201.907,53	4.038.748,86	5.621.343,88	12.862.000,27
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2017	3.201.907,53	4.038.748,86	5.621.343,88	12.862.000,27
(+) Adquisiciones mediante fusión por absorción 1977JS, S.L.	1.480.000,00	1.913.460,86	0,00	3.393.460,86
(+) Resto de entradas	883.454,85	1.320.187,03	965.269,61	3.168.911,49
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2017	5.565.362,38	7.272.396,75	6.586.613,49	19.424.372,62
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2016	0,00	268.415,16	0,00	268.415,16
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2016	0,00	110.811,31	0,00	110.811,31
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos	0,00	86.145,97	0,00	86.145,97
F) AMORTIZACION ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2016	0,00	465.372,44	0,00	465.372,44
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2017	0,00	465.372,44	0,00	465.372,44
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2017	0,00	137.557,17	0,00	137.557,17
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2017	0,00	602.929,61	0,00	602.929,61
M) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2016	3.201.907,53	3.573.376,42	5.621.343,88	12.396.627,83
N) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2017	**5.565.362,38**	**6.669.467,14**	**6.586.613,49**	**18.821.443,01**

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 del ejercicio de inmovilizado en curso corresponden a la construcción de un edificio de viviendas y locales comerciales.

Las altas en el ejercicio 2016 de terrenos y construcciones corresponden a la activación de gastos de escritura de compras de ejercicios anteriores.

Las bajas del ejercicio 2016 corresponden a la venta de unos terrenos rústicos y a una aportación no dineraria consistente en una parcela a la ampliación de capital de Listen 2011, S.L..

Las altas del ejercicio 2016 de inmovilizado en curso corresponden a la adquisición de un solar en Leganés.

No existen elementos totalmente amortizados y que sigan en uso a 31 de diciembre de 2017, ni a 31 de diciembre de 2016.

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.

Adicionalmente en el ejercicio 2016 se incluían en este epígrafe terrenos, cuya finalidad era la obtención de plusvalías mediante su venta y que fueron vendidos (ver información incluida en párrafos anteriores).

Durante el ejercicio 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).

Hasta el 31 de diciembre de 2016 la explotación se realizaba mediante el contrato de gestión y explotación en régimen de arrendamiento suscrito con una sociedad vinculada. El mencionado contrato establecía el pago de unos honorarios anuales variables en función del número total de viviendas alquiladas gestionadas, realizando pagos mensuales para cada promoción en función del nivel de ocupación.

Al cierre del ejercicio la Sociedad ha evaluado el posible deterioro de los inmuebles incluidos en esta partida, utilizando como valor razonable el importe obtenido de las tasaciones solicitadas a un tasador independiente sin que se haya detectado la necesidad de realizar ninguna corrección valorativa de los inmuebles incluidos en este epígrafe.

Los elementos afectos a garantía son los siguientes:

	Ejercicio 2017			Ejercicio 2016		
	Coste	Amortiz.Acum.	Neto	Coste	Amortiz.Acum.	Neto
Terrenos y construcciones	9.892.268,00	-460.981,94	9.431.286,06	6.418.598,71	-356.196,68	6.062.402,03
Obra en curso	6.586.613,49	0	6.586.613,49	5.621.343,88	0	5.621.343,88
Total	16.478.881,49	-460.981,94	16.017.899,55	12.039.942,59	-356.196,68	11.683.745,91

Al 31 de diciembre de 2017 no se han contraído compromisos en firme para la compra de inmovilizado. 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. No existen compromisos en firme de venta de inmovilizado.

7.- Instrumentos Financieros

7.1 Activos financieros, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

La información a **largo plazo** al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 de los instrumentos financieros del **activo** del balance de la Sociedad, que no son inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, clasificados por categorías es la siguiente:

	Créditos, Derivados y Otros	
	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
Préstamos y partidas a cobrar	40.545,00	1.375.687,50
TOTAL	40.545,00	1.375.687,50

El importe de 1.375.687,50 euros del ejercicio 2016 corresponde al saldo que mantiene la sociedad Desarrollos Urbanísticos Legasala, S.L. a largo plazo.

La información **a corto plazo** al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 de los instrumentos financieros del **activo** del balance de la Sociedad, clasificados por categorías es la siguiente:

	Instrumentos de patrimonio y créditos a terceros		Créditos comerciales, Derivados y Otros		TOTAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Activos a valor razonable con cambios en PyG	0,00	44.433,00	0,00	0,00	0,00	44.433,00
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	242.512,50	21.458,33	68.139,90	21.458,33	310.652,40
TOTAL	**0,00**	**286.945,50**	**21.458,33**	**68.139,90**	**21.458,33**	**355.085,40**

Los activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias del ejercicio 2016 corresponden a la cartera de acciones propiedad de la Sociedad por importe de 44.433,00 euros que fue vendida durante el ejercicio 2017, generando un beneficio de 29.503,54 euros. En el ejercicio 2016 el apartado "Préstamos y partidas a cobrar" en "Instrumentos de patrimonio" corresponde al saldo que adeuda la sociedad Desarrollos Urbanísticos Legasala, S.L. a corto plazo por importe de 242.512,50 euros.

La información del efectivo y otros activos líquidos equivalentes al cierre de cada ejercicio es la siguiente:

	2017	2016
Tesorería	681.009,58	33.352,53

7.2 *Pasivos financieros.*

Los instrumentos financieros del **pasivo** del balance de la Sociedad a **largo plazo** al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, clasificados por categorías son:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		TOTAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Débitos y partidas a pagar	11.584.077,34	8.934.026,94	203.337,55	80.874,76	11.787.414,89	9.014.901,70
TOTAL	**11.584.077,34**	**8.934.026,94**	**203.337,55**	**80.874,76**	**11.787.414,89**	**9.014.901,70**

En el epígrafe "Deudas con Entidades de Crédito" se recogen los vencimientos a **largo plazo** de los préstamos hipotecarios y promotor de los que es titular la Sociedad.

La información de los instrumentos financieros del **pasivo** del balance de la Sociedad a **corto plazo**, clasificados por categorías es la siguiente:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		TOTAL	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Débitos y partidas a pagar	730.251,51	501.137,26	377.545,63	318.964,31	1.107.797,14	820.101,57
TOTAL	**730.251,51**	**501.137,26**	**377.545,63**	**318.964,31**	**1.107.797,14**	**820.101,57**

En el epígrafe "Deudas con Entidades de Crédito" se recogen los vencimientos a corto plazo de los préstamos hipotecarios y promotor de los que es titular la Sociedad.

7.3 *Clasificación por vencimientos*

La clasificación por vencimiento de los **activos financieros** de la Sociedad, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2017 y hasta su último vencimiento, se detalla en el siguiente cuadro:

	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	458.897,65	154.300,00	149.000,00	149.000,00	149.000,00	1.265.000,00	2.325.197,65
Créditos a empresas	458.897,65	154.300,00	149.000,00	149.000,00	149.000,00	472.200,00	1.532.397,65
Instrumentos financieros						792.800,00	792.800,00
Inversiones financieras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.545,00	40.545,00
Otros activos financieros						40.545,00	40.545,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	21.458,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.458,33
Clientes por ventas y prestación de servicios	21.458,33						21.458,33
TOTAL	**480.355,98**	**154.300,00**	**149.000,00**	**149.000,00**	**149.000,00**	**1.305.545,00**	**2.387.200,98**

La clasificación por vencimiento de los **pasivos financieros** de la Sociedad, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2017 y hasta su último vencimiento, se detalla en el siguiente cuadro:

	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Deudas	834.759,47	768.657,51	787.324,69	806.487,77	826.161,84	8.598.783,08	12.622.174,36
Deudas con entidades de crédito	730.251,51	768.657,51	787.324,69	806.487,77	826.161,84	8.395.445,53	12.314.328,85
Otros pasivos financieros	104.507,96	0,00	0,00	0,00	0,00	203.337,55	307.845,51
Deudas con emp.grupo y asociadas	105.231,28	213.691,51	211.690,63	213.743,18	241.653,85	2.157.568,30	3.143.578,75
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	273.037,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	273.037,67
Acreedores varios	273.037,67						273.037,67
TOTAL	**1.213.028,42**	**982.349,02**	**999.015,32**	**1.020.230,95**	**1.067.815,69**	**10.756.351,38**	**16.038.790,78**

7.4 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 2016	0,00	0,00	0,00
(+) Corrección valorativa por deterioro	55.549,68	50.000,00	105.549,68
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2016	55.549,68	50.000,00	105.549,68
(-) Salidas y reducciones	-55.549,68	0,00	-55.549,68
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2017	0,00	50.000,00	50.000,00

7.5 *Impago e incumplimiento de condiciones contractuales*

Durante el ejercicio 2017 no se ha producido impagos del principal o intereses de préstamos. Tampoco se produjeron durante el ejercicio 2016.

Durante el ejercicio 2017 no se han producido incumplimientos contractuales. Tampoco se produjeron durante el ejercicio 2016.

7.6 *Otra Información*

- Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

A efectos de la presentación de las cuentas anuales de una empresa o sociedad se entenderá que otra 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 para los grupos de sociedades o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas, que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

La información sobre empresas del grupo cuando estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio para los grupos de sociedades en el ejercicio 2017 y 2016 se detalla en los siguientes cuadros:

CIF	Denominación	Domicilio	Forma jurídica	Actividad CNAE	% capital		% derechos de voto	
					Directo	Indirecto	Directo	Indirecto
B86302205	1977 JS	Cl. Villaverde2. 28912 - Leganés	S.L.	4110	100%		100%	
B86323607	LISTEN 2011	Cl. Villaverde, nº 2. 28912 - Leganés	S.L.	7111	80%		80%	

Con fecha 29 de diciembre de 2017 la Sociedad ha adquirido 177.600 participaciones de la sociedad Listen 2011, S.L., por importe de 260.000,00 euros, pasando la participación del 60% (al cierre del ejercicio 2016) al 80% (al cierre del ejercicio 2017).

Los datos que se han utilizado para determinar la necesidad de deterioro son los del cierre del ejercicio 2016, ya que a la formulación de las presentes cuentas anuales no se dispone de información del ejercicio 2017, al no haberse formulado aún las cuentas anuales, y se recogen en el cuadro siguiente. Los datos corresponden a datos no auditados.

CIF	Capital	Reservas	Otras partidas de patrimonio neto	Resultado último ejercicio	Valor en libros	Dividendos recibidos en el ejercicio 2016
B86323607	888.000,00	0,00		-1.725,89	792.800,00	0,00

El detalle del epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo" del **activo** del balance de la Sociedad corresponde a los siguientes conceptos:

	2017	2016
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**1.866.300,00**	**1.605.908,60**
1. Instrumentos de patrimonio	792.800,00	535.915,58
2. Créditos a empresas	1.073.500,00	1.069.993,02

El detalle del epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo" del **activo** del balance de la Sociedad corresponde a los siguientes conceptos:

	2017	2016
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**458.897,65**	**0,00**
2. Créditos a empresas	458.897,65	0,00
Total	**105.231,28**	**27.276,13**

El detalle del epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo" del **pasivo** del balance de la Sociedad corresponde a los siguientes conceptos:

	2017	2016
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**3.038.347,47**	**1.642.568,30**
Deudas con empresas del grupo	2.749.094,51	622.239,34
Deudas con socios, administradores y otras partes vinculadas	289.252,96	1.020.328,96

El detalle del epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" del **pasivo** del balance de la Sociedad corresponde a los siguientes conceptos:

	2017	2016
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**105.231,28**	**27.276,13**
Deudas con empresas del grupo	105.231,28	27.276,13

7.7 Información sobre contratos de permuta financiera

Con fecha 4 de diciembre de 2014 la Sociedad firmó con el Banco Bilbao Vizcaya Argentaría, 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 2016 la Sociedad ha abonado a la entidad financiera un importe de 24.032,24 euros y durante el ejercicio 2017 el importe ha ascendido a 24.059,97 euros reflejado como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias de cada ejercicio.

8.- Fondos propios

8.1 Capital Social

Al 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.

Al 31 de diciembre de 2016 el capital social de la Sociedad ascendía a 3.006,00 euros, representado por 3.006 de 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 trecientos 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.

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

Accionista	Nº Participaciones	% participación
Francisco Escudero López	2.375.000	46,4197293%
Álvaro Rubio Garzón	2.375.000	46,4197293%

8.2 Prima de emisión

La prima de emisión ha surgido como consecuencia de la ampliación de capital de 28 de diciembre de 2017 mencionada anteriormente y asciende al cierre del ejercicio 2017 a 651.641,00 euros.

8.3 Reservas

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrán exceder del 20% del capital social. Los estatutos de la Sociedad no pueden establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta a la anterior.

Al cierre del ejercicio 2017 la reserva legal no había alcanzado el mínimo legalmente establecido.

Al cierre el ejercicio 2016 la reserva legal había alcanzado el mínimo legalmente establecido sobre la cifra de capital social existente a dicha fecha.

El importe de la reserva legal ascendía a 601,20 euros al cierre del 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016.

Reservas voluntarias

Las reservas voluntarias ascendían al cierre del ejercicio 2016 a 5.641.939,49 euros. Al cierre del ejercicio 2017 las reservas voluntarias ascienden a 1.077.475,24 euros.

9.- Situación Fiscal

La Sociedad, al cumplir los requisitos establecidos en la ley 11/2009, modificada por la ley 16/2012, se ha acogido al régimen fiscal especial de SOCIMI, tributando al tipo de gravamen del cero por ciento en el impuesto sobre sociedades.

9.1 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 2017**	**Importe 2016**
Hacienda Pública, deudora por IVA	0,00	0,00
Hacienda Pública, deudora por devolución de impuestos	127.221,09	206.280,28
Total saldos deudores	**127.221,09**	**206.280,28**
Saldos acreedores	**Importe 2017**	**Importe 2016**
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-8.254,01	-97.229,83
Hacienda Pública acreedora por retenc. practicadas	-12.434,24	-3.875,93
Organismos seguridad social acreedores	-1.257,57	-678,43
Total saldos acreedores	**-21.945,82**	**-101.784,19**

9.2 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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 plazo de prescripción de cuatro años. A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos de los últimos cuatro ejercicios del Impuesto sobre Sociedades y de los demás impuestos que le son de aplicación. El Consejo de Administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales

pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

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

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.

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.

10.- Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi (Ley 11/2009)

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), 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 ha surgido como resultado del acuerdo de ampliación de capital social en 116.359,00 euros (ciento dieciséis mil trecientos 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 ha surgido 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.

Asimismo, dado que en el ejercicio 2017 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 el ejercicio 2016 ni en el 2017.

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.

La información relativa a la fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento figura en la Nota 6 de esta memoria. La Sociedad no tiene participaciones en el capital de entidades a las que se refiere el artículo 2.1 de la Ley SOCIMI.

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

Los incluidos en la Nota 6 de la memoria.

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

No existen.

11.- Ingresos y gastos

A continuación se detalla el desglose de las principales partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016:

11.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios, por importe de 993.070,50 euros en el ejercicio 2017, se corresponde con los ingresos por arrendamientos (990.410,50 euros) y con los ingresos por prestación de servicios (2.660,00 euros) y en el ejercicio 2016 corresponden en su totalidad a ingresos por arrendamientos (1.006.304,68 euros).

11.2 *Otros gastos de explotación*

El desglose de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

Concepto	2017	2016
Otros gastos de explotación	**-291.236,87**	**-329.489,83**
a) Servicios exteriores	-162.199,98	-148.110,28
b) Tributos	-128.305,98	-131.379,55
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-730,91	-50.000,00

11.3 *Gastos financieros*

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

	2.017	2.016
15. Gastos financieros	**-255.871,19**	**-239.655,97**
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	-67.819,29	-43.747,80
b) Por deudas con terceros	-188.051,90	-195.908,17

12. – Combinaciones de negocio

Con fecha 30 de mayo de 2017 la Junta General Extraordinaria de la Sociedad aprobó la Fusión por absorción de la Sociedad 1977 JS, 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 contables de la Sociedad, lo que genera una reserva por fusión negativa por importe de 107.831,01 euros.

13 · Operaciones con partes vinculadas

13.1 Saldos 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 hemos considerado como "sociedades participadas" aquellas que son dependientes de la AP67 SOCIMI, S.A. (ver Nota 12 al haberse producido una combinación de negocios en el ejercicio 2017). Hemos considerado como "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. Se consideran "otras partes vinculadas" a los familiares próximos de los accionistas de la Sociedad.

El importe de los saldos en balance con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente (en euros):

Saldos 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**

El importe de los saldos en balance con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente (en euros):

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2016	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	440.024,39	629.968,63	0,00	0,00
Créditos a corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,00
Clientes/deudores	0,00	93.322,24	0,00	425,00
TOTAL SALDOS DEUDORES	**440.024,39**	**723.290,87**	**0,00**	**425,00**
B) SALDOS ACREEDORES				
Deudas a largo plazo	0,00	474.133,30	715.328,96	305.000,00
Proveedores de inmovilizado largo plazo	0,00	148.106,04	0,00	0,00
Deudas a corto plazo	0,00	2.000,00	0,00	0,00
Proveedores de inmovilizado corto plazo	0,00	25.276,13	0,00	0,00
TOTAL SALDOS ACREEDORES	**0,00**	**649.515,47**	**715.328,96**	**305.000,00**

A efectos de proporcionar un mayor grado de información de la información contenida en la memoria del ejercicio 2016, se ha desglosado el epígrafe de "Deudas a largo y corto plazo" de 2016 en "Deudas a largo y corto plazo" y "Proveedores de inmovilizado a largo y corto plazo".

Adicionalmente, en el ejercicio 2016 se incluyó el importe adeudado a largo plazo por la sociedad Desarrollos Urbanísticos Legasala, S.L. por importe de 1.375.687,50 euros al considerar dicha sociedad como vinculada. Sin embargo el control efectivo de dicha sociedad por los accionistas de AP67 SOCIMI, S.A. no se tomó hasta el mes de marzo de 2017.

13.2 Operaciones con partes vinculadas

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

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

Las operaciones con partes vinculadas al cierre del ejercicio 2016 son las siguientes (en euros):

Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2016	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	3.747,84	24.750,00	15.249,96
Servicios prestados	0,00	589.623,02	0,00	0,00
Ingresos por intereses	19.981,81	0,00	0,00	0,00
Ventas de inmovilizado	0,00	200.000,00	0,00	0,00
Aportación de inmovilizado para ampliación de Capital de la sociedad dependiente	885.000,00	0,00	0,00	0,00

13.3 Avales

Los avales prestados por la Sociedad son los siguientes:

	2016	2017
Sociedades vinculadas	1.769.573,00	0,00
Empresas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única	0,00	288.291,00
Total avales	**1.769.573,00**	**288.291,00**

13.4 Retribuciones a los miembros del Consejo de Administración

Durante el ejercicio 2017 en la Sociedad se han devengado retribuciones a favor de miembros del Consejo de Administración en concepto de remuneraciones del trabajo por importe de 1.888,57 euros. No se han devengado retribuciones por ningún otro concepto.

Durante el ejercicio 2016 en la Sociedad no se ha devengado importe alguno por retribuciones a favor de los Administradores solidarios, órgano de administración en ese ejercicio, por ningún concepto.

13.5 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses de los miembros del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración han manifestado no hallarse incursos en ninguna situación de conflicto de interés durante el ejercicio de su mandato en 2017. Sin perjuicio de lo anterior, se señala a continuación los cargos que ostentan en sociedades con el mismo, análogo o complementario objeto de actividad al de la Sociedad:

Los cargos de D. Álvaro Rubio Garzón en otras sociedades son los siguientes:

CIF	Denominación	Objeto social	Cargo
B82493131	PROMONES 2001, S.L.	Promoción inmobiliaria	Administrador solidario
B81085623	AKYDEKO, S.L.	Prestación de servicios relacionados con la actividad de aparejadores, arquitectos técnicos y arquitectos.	Administrador solidario
B87401998	AKYDEKO NEW, S.L.P.	Prestación de servicios relacionados con la actividad de aparejadores, arquitectos técnicos y arquitectos.	Administrador solidario
B84625557	ASTON PARK, S.L.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia	Administrador solidario
B86149432	1967PA, S.L.	Realización y ejecución de proyectos técnicos de obras e industrias, así como la contratación y ejecución de obras	Administrador solidario
B84143692	AYA GESTION Y ARQUITECTURA, S.L.	Realización y ejecución de proyectos técnicos de obras e industrias, así como la contratación y ejecución de obras	Administrador solidario
B87099263	LEGANOR 2014, S.L.	Realización y ejecución de proyectos técnicos de obras e industrias, así como la contratación y ejecución de obras	Administrador mancomunado
B86410552	LEGATRAS, S.L.	Compra, venta o arrendamiento de solares, terrenos, parcelas edificios, locales, viviendas. Promoción inmobiliaria. Tenencia, explotación, construcción, reparación y reforma, promoción, venta o arrendamientos de solares, terrenos, parcelas, edificios, locales, viviendas, apartamentos.	Administrador solidario
B87401063	DESARROLLOS URBANISTICOS LEGASALA, S.L.	La compra, venta, adquisición, enajenación, promoción, comercialización y en general cualquier actuación y disposición sobre bienes inmuebles, incluyendo en su caso, el alquiler y arrendamiento de los mismos, y realizando todas y cada una de las actuaciones inherentes a la actividad señalada.	Administrador solidario

Los cargos de D. Francisco Escudero López en otras sociedades son los siguientes:

CIF	Denominación	Objeto social	Cargo
B82493131	PROMONES 2001, S.L.	Promoción inmobiliaria	Administrador solidario
B81085623	AKYDEKO, S.L.	Prestación de servicios relacionados con la actividad de aparejadores, arquitectos técnicos y arquitectos.	Administrador solidario
B87401998	AKYDEKO NEW, S.L.P.	Prestación de servicios relacionados con la actividad de aparejadores, arquitectos técnicos y arquitectos.	Administrador solidario
B84625557	ASTON PARK, S,L.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia	Administrador solidario
B86149432	1967PA, S.L.	Realización y ejecución de proyectos técnicos de obras e industrias, así como la contratación y ejecución de obras	Administrador solidario
B84143692	AYA GESTION Y ARQUITECTURA, S.L.	Realización y ejecución de proyectos técnicos de obras e industrias, así como la contratación y ejecución de obras	Administrador solidario
B87099263	LEGANOR 2014, S.L.	Realización y ejecución de proyectos técnicos de obras e industrias, así como la contratación y ejecución de obras	Administrador mancomunado
B87401063	DESARROLLOS URBANISTICOS LEGASALA, S.L.	La compra, venta, adquisición, enajenación, promoción, comercialización y en general cualquier actuación y disposición sobre bienes inmuebles, incluyendo en su caso, el alquiler y arrendamiento de los mismos, y realizando todas y cada una de las actuaciones inherentes a la actividad señalada.	Administrador solidario

14. Otra información

14.2 Personal

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, expresado por categorías es el siguiente:

	Total	
	2017	2016
Consejeros	2,04	2
Altos directivos (no consejeros)		
Resto de personal de dirección de las empresas		
Técnicos	1	1
Empleados de tipo administrativo		
Comerciales, vendedores y similares		
Resto de personal cualificado		
Trabajadores no cualificados	0,14	
Total personal medio del ejercicio	**3,18**	**3**

Durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 la Sociedad no ha tenido contratada ninguna persona con discapacidad mayor o igual al 33%.

14.3 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.

Respecto a la sanción, el 13 de marzo de 2017 se nos notificó el acuerdo de imposición de sanción, que ha sido recurrido ante el TEAR. El importe de la sanción impuesta asciende a 289.756,22 euros. A juicio de nuestros asesores legales la impugnación de la sanción finalizará con la anulación de la sanción, muy posiblemente.

15.- Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero

15.1 Información sobre medio ambiente

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2017 y 2016 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.

15.2 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.

16.- Hechos posteriores.

No se han producido hechos dignos de mención entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de formulación de estas cuentas anuales.

AP67 SOCIMI, S.A.

FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2017

El 15 de enero de 2018 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad AP67 SOCIMI, S.A., en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital, proceden a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito, que se refieren al Balance abreviado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada y la Memoria abreviada.

Leganés, 15 de enero de 2018

Álvaro Rubio Garzón
Presidente

Francisco Escudero López
Vicepresidente

Mar Nombela Martínez
Vocal

Sebastián Rivero Galán
Secretario no Consejero

AKYDEKO PLUS, S.L.

CUENTAS ANUALES ABREVIADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
E INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE

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

CAUDISA MGC
COMPAÑÍA DE AUDITORES, S. L. P.
VELÁZQUEZ, 59 - 28001 MADRID
TELÉF. 91 431 71 19* - FAX 91 577 53 59

INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

A los partícipes de AKYDEKO PLUS, S.L.:

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de **AKYDEKO PLUS, S.L.**, que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores solidarios en relación con las cuentas anuales

Los administradores solidarios son los responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de **AKYDEKO PLUS, S.L.,** de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **AKYDEKO PLUS, S.L.** a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

15 de junio de 2017

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

Gloria Orejas de las Heras
Socio

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA1

NIF: B82953092

DENOMINACIÓN SOCIAL:

AKYDEKO PLUS SL

Espacio destinado para las firmas de los administradores

UNIDAD (1)

Euros:	09001	X
Miles:	09002	
Millones:	09003	

ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (2)	EJERCICIO 2015 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000		15.378.317,13	9.706.148,82
I. Inmovilizado intangible	11100			
II. Inmovilizado material	11200		12.396.721,03	8.234.840,22
III. Inversiones inmobiliarias	11300			
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400		2.445.680,52	1.050.493,02
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500		535.915,58	420.815,58
VI. Activos por impuesto diferido	11600			
VII. Deudores comerciales no corrientes	11700			
B) ACTIVO CORRIENTE	12000		688.040,45	6.651.565,27
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100			
II. Existencias	12200			
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300		367.742,42	2.900.791,95
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12380		94.603,64	6.663,76
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12381			
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12382		94.603,64	6.663,76
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370			
3. Otros deudores	12390		273.138,78	2.894.128,19
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400		242.512,50	1.311.425,00
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500		44.433,00	99.982,68
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600			
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700		33.352,53	2.339.365,64
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000		16.066.357,58	16.357.714,09

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.
(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(3) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.1

NIF: B82953092

DENOMINACIÓN SOCIAL:

AKYDEKO PLUS SL

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)
A) PATRIMONIO NETO	20000		4.459.725,69	7.205.383,65
A-1) Fondos propios	21000		4.459.725,69	7.205.383,65
I. Capital	21100		3.006,00	3.006,00
1. Capital escriturado	21110		3.006,00	3.006,00
2. (Capital no exigido)	21120			
II. Prima de emisión	21200			
III. Reservas	21300		5.642.540,69	7.197.225,92
1. Reserva de capitalización	21350			
2. Otras reservas	21360		5.642.540,69	7.197.225,92
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400			
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500			
VI. Otras aportaciones de socios	21600			
VII. Resultado del ejercicio	21700		-1.185.821,00	5.151,73
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	21900			
A-2) Ajustes por cambios de valor	22000			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000			
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000		10.657.470,00	8.117.339,53
I. Provisiones a largo plazo	31100			
II. Deudas a largo plazo	31200		10.035.230,66	7.943.957,36
1. Deudas con entidades de crédito	31220		8.934.026,94	6.645.164,20
2. Acreedores por arrendamiento financiero	31230			
3. Otras deudas a largo plazo	31290		1.101.203,72	1.298.793,16
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300		622.239,34	173.382,17
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400			
V. Periodificaciones a largo plazo	31500			
VI. Acreedores comerciales no corrientes	31600			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	31700			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.2

NIF: B82953092

DENOMINACIÓN SOCIAL:

AKYDEKO PLUS SL

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)
C) PASIVO CORRIENTE	32000		949.161,89	1.034.990,91
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	32100			
II. Provisiones a corto plazo	32200			
III. Deudas a corto plazo	32300		805.501,64	523.653,73
1. Deudas con entidades de crédito	32320		501.137,26	523.653,73
2. Acreedores por arrendamiento financiero	32330			
3. Otras deudas a corto plazo	32390		304.364,38	
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400		27.276,13	176.180,78
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500		116.384,12	335.156,40
1. Proveedores	32580		217,80	
a) Proveedores a largo plazo	32581			
b) Proveedores a corto plazo	32582		217,80	
2. Otros acreedores	32590		116.166,32	335.156,40
VI. Periodificaciones a corto plazo	32600			
VII. Deuda con características especiales a corto plazo	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000		16.066.357,58	16.357.714,09

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

PA

NIF: B82953092

DENOMINACIÓN SOCIAL:

AKYDEKO PLUS SL

Espacio destinado para las firmas de los administradores

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)
1. **Importe neto de la cifra de negocios**	40100			
2. **Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación**	40200			
3. **Trabajos realizados por la empresa para su activo**	40300			
4. **Aprovisionamientos**	40400		-21.907,27	-51.890,55
5. **Otros ingresos de explotación**	40500		1.006.304,68	418.749,11
6. **Gastos de personal**	40600		-26.026,66	-29.512,25
7. **Otros gastos de explotación**	40700		-329.489,83	-149.005,31
8. **Amortización del inmovilizado**	40800		-110.918,60	-98.736,46
9. **Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras**	40900			
10. **Excesos de provisiones**	41000			
11. **Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado**	41100		-1.611.621,96	
12. **Diferencia negativa de combinaciones de negocio**	41200			
13. **Otros resultados**	41300		1.622,01	8.460,01
A) **RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)**	49100		-1.092.037,63	98.064,55
14. **Ingresos financieros**	41400		20.872,60	6.573,45
a) *Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero*	41430			
b) *Otros ingresos financieros*	41490		20.872,60	6.573,45
15. **Gastos financieros**	41500		-239.655,97	-97.482,82
16. **Variación de valor razonable en instrumentos financieros**	41600			
17. **Diferencias de cambio**	41700			
18. **Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros**	41800		125.000,00	
19. **Otros ingresos y gastos de carácter financiero**	42100			
a) *Incorporación al activo de gastos financieros*	42110			
b) *Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores*	42120			
c) *Resto de ingresos y gastos*	42130			
B) **RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)**	49200		-93.783,37	-90.909,37
C) **RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)**	49300		-1.185.821,00	7.155,18
20. **Impuestos sobre beneficios**	41900			-2.003,45
D) **RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 20)**	49500		-1.185.821,00	5.151,73

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

MEMORIA ABREVIADA 2016
AKYDEKO PLUS SL B82953092

01 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

03 - APLICACIÓN DE RESULTADOS

04 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

05 - INMOVILIZADO MATERIAL

06 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS

07 - MONEDA EXTRANJERA

08 - SITUACIÓN FISCAL

09 - INGRESOS Y GASTOS

10 - SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

11 - COMBINACIONES DE NEGOCIOS

12 - NEGOCIOS CONJUNTOS

13 - ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES INTERRUMPIDAS

14 - HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

15 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

16 - OTRA INFORMACIÓN

17 - DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

18 - INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. «DEBER DE INFORMACIÓN» DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO

MEMORIA ABREVIADA 2016
AKYDEKO PLUS SL B82953092

01 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

La sociedad AKYDEKO PLUS SL, a que se refiere la presente memoria se constituyó el año 2001 y tiene su domicilio social y fiscal en CL VILLAVERDE, 2, LEGANES. El Régimen Jurídico en el momento de su constitución fue de Sociedad limitada.

ACTIVIDAD:

La empresa tiene como objeto social: Promoción inmobiliaria con su mayor amplitud, así como la tenencia, explotación, construcción, reparación y reforma, promoción, venta o arrendamiento de solares, terrenos, parcelas, edificios, locales, viviendas, apartamentos.

La actividad de la empresa coincide con el objeto social.

02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

1. Imagen fiel:

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2016 adjuntas han sido formuladas por los administradores a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1515/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad de Pymes y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

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

Las Cuentas Anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria, el 30 de junio de 2016.

2. Principios contables:

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la entidad, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el art. 38 del código de comercio y la parte primera del plan general de contabilidad.

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

En la elaboración de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2016 se han determinado estimaciones e hipótesis en función de la mejor información disponible a 31/12/2016 sobre los hechos analizados. Es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas anuales futuras.

4. Comparación de la información:

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2016, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2016 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2015.

La Sociedad no está obligada a auditar las cuentas anuales de los ejercicios 2016 y 2015. Ambos ejercicios se encuentran auditados.

5. Agrupación de partidas:

Durante el ejercicio, no se han realizado agrupaciones de partidas ni en el balance, pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo.

6. Elementos recogidos en varias partidas

No existen elementos patrimoniales del Activo o del Pasivo que figuren en más de una partida del Balance.

7. Cambios en criterios contables

En el presente ejercicio, no se han realizado otros cambios en criterios contables de los marcados por la adaptación de la contabilidad al nuevo Plan General Contable.

8. Corrección de errores

No se han detectado errores existentes al cierre del ejercicio que obliguen a reformular las cuentas. Los hechos conocidos con posterioridad al cierre, que podrían aconsejar ajustes en las estimaciones en el cierre del ejercicio, han sido comentados en sus apartados correspondientes.

Durante el ejercicio 2016 se han realizado los siguientes ajustes contra resultados de ejercicios anteriores:

Descripción	D/(H)
Pérdida generada por la venta de la participación en Park Gestión 4, SL	417.998,00
Actualización amortización acumulada a 31/12/2015	86.145,97
Deterioro de acciones de B. Sabadell	55.549,68
Pérdida y cesión de crédito de Pasdeko C.B.	1.000.143,31
TOTAL	1.559.836,96

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 2016.

03 - APLICACIÓN DE RESULTADOS

1. A continuación se detalla la propuesta de distribución de resultados:

BASE DE REPARTO	2016	2015
Pérdidas y ganancias	-1.185.821,00	5.151,73
Total	**-1.185.821,00**	**5.151,73**

DISTRIBUCIÓN	2016	2015
A reservas voluntarias	0,00	5.151,73
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-1.185.821,00	0,00
Total distribuido	**-1.185.821,00**	**5.151,73**

2. No ha habido distribución de dividendos a cuenta en el ejercicio.

3. No existen limitaciones para la distribución de dividendos.

04 - NORMAS REGISTRO Y VALORACIÓN

Se han aplicado los siguientes criterios contables:

***1. Inmovilizado material*:**

a) Coste

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción y minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor conocida. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.

La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado material que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción. Forma parte, también, del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones. Así como la mejor estimación del valor actual del importe contingente, no obstante, los pagos contingentes que dependan de magnitudes relacionadas con el desarrollo de la actividad, se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias a medida en que se incurran.

Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de bienes del inmovilizado material, se registran en el activo y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros, conforme se devenguen. A tal efecto se utiliza el tipo de interés incremental del proveedor existente en el momento inicial, es decir, el tipo de interés al que el proveedor podría financiarse en condiciones equivalentes a las que resultan del importe recibido, que no será objeto de modificación en posteriores ejercicios. Cuando se trate de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no sea significativo, no será necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.

La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo. Por ello no se han contabilizado en los activos valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro.

Se registra la pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material 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.

Los costes de ampliación, sustitución o renovación que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados. Así mismo, los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

No se han producido durante el ejercicio partidas que puedan ser consideradas, a juicio de la Administración de la entidad, como ampliación, modernización o mejora del inmovilizado material.

No se han realizado trabajos de la empresa para su inmovilizado.

b) Amortizaciones

Las amortizaciones se han establecido de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Se ha amortizado de forma independiente cada parte de un elemento del inmovilizado material y de forma línea:

	Años de vida útil estimada
Edificios y construcciones	68
Instalaciones técnicas y maquinaria	18
Mobiliario y enseres	20
Elementos de transporte	14
Equipos para procesos de información	9

Deterioro de valor de los activos materiales e intangibles

A la fecha de cierre de cada ejercicio, la empresa revisa los importes en libros de su inmovilizado material para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida de valor por deterioro de valor. En caso de que exista cualquier indicio, se realiza una estimación del importe recuperable del activo correspondiente para determinar el importe del deterioro necesario. Los cálculos del deterioro de estos elementos del inmovilizado material se efectúan elemento a elemento de forma individualizada.

Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo material en ejercicios anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable aumentando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse realizado el deterioro.

En el ejercicio 2016 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales.

***3. Terrenos y construcciones calificadas como inversiones inmobiliarias*:**

No hay terrenos ni construcciones calificadas como inversiones inmobiliarias en el balance de la empresa

4. Arrendamientos financieros

Los activos materiales adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se registran en la categoría de activo a que corresponde el bien arrendado, amortizándose según su vida útil prevista siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad.

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran substancialmente los riesgos y ventajas derivadas de la propiedad al arrendatario. Los otros arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

La política de amortización de los activos en régimen de arrendamiento financiero es similar a la aplicada a las inmovilizaciones materiales propias. Si no existe la certeza razonable de que el arrendatario acabará obteniendo el título de propiedad al finalizar el contrato de arrendamiento, el activo se amortiza en el periodo más corto entre la vida útil estimada y la duración del contrato de arrendamiento.

Los intereses derivados de la financiación de inmovilizado mediante arrendamiento financiero se imputan a los resultados del ejercicio de acuerdo con el criterio del interés efectivo, en función de la amortización de la deuda.

***5. Permutas*:**

En las permutas de carácter comercial, se valora el inmovilizado material recibido por el valor razonable del activo entregado más las contrapartidas monetarias que se han entregado a cambio salvo que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido y con el límite de este último.

Se ha considerado una permuta de carácter comercial cuando:

- El riesgo, calendario e importe de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado.
- El valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la Sociedad afectadas por la permuta, se ve modificado como consecuencia de la permuta.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial o cuando no pueda obtenerse una estimación fiable del valor razonable de los elementos que intervienen en la operación, el inmovilizado material recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite, cuando esté disponible, del valor razonable del inmovilizado recibido si éste fuera menor.

Durante el ejercicio no se ha producido ninguna permuta.

6. Criterios empleados en las actualizaciones de valor practicadas, con indicación de los elementos patrimoniales afectados.

La entidad no se acogió a la actualización de balances aprobada en la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por lo que no se han revalorizado los BIENES que figuran en el balance integrante de las Cuentas Anuales.

***7. 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. Se consideran, por tanto instrumentos financieros, los siguientes. La presente norma resulta de aplicación a los siguientes.

a) Criterios empleados para la calificación y valoración de las diferentes categorías de activos y pasivos financieros. Criterios aplicados para determinar el deterioro:

Los activos financieros, a efectos de su valoración, se han clasificado en alguna de las siguientes categorías:

- 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.

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 fijada, 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, asociadas y multigrupo

Inversiones disponibles para la venta: son el resto de inversiones que no entran dentro de las cuatro categorías anteriores, viniendo a corresponder casi en su totalidad a inversiones financieras en capital, 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 de situación 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 ésta 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.

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se han clasificado en alguna de las siguientes categorías:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés;
- Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;
- Deudas con características especiales.
- 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. Los préstamos, obligaciones y similares se registran inicialmente por el importe recibido, neto de costes incurridos en la transacción. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes de transacción, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias según el criterio del devengo utilizando el método del interés efectivo. El importe devengado y no liquidado se añade al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Las cuentas a pagar se registran inicialmente a su coste de mercado y posteriormente son valoradas al coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo.

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 éste 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.
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 tácitas 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.

b) Instrumentos de patrimonio propio en poder de la empresa:

Cuando la empresa ha realizado alguna transacción con sus propios instrumentos de patrimonio, se ha registrado el importe de estos instrumentos en el patrimonio neto. Los gastos derivados de estas transacciones, incluidos los gastos de emisión de estos instrumentos, se han registrado directamente contra el patrimonio neto como menores reservas.

Cuando se ha desistido de una operación de esta naturaleza, los gastos derivados de la misma se han reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias.

8. Coberturas contables:

No se han realizado durante el ejercicio operaciones de cobertura.

***9. Existencias*:**

Las existencias están valoradas al precio de adquisición o al coste de producción. Si necesitan un periodo de tiempo superior al año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluye en este valor, los gastos financieros oportunas.

Cuando el valor neto realizable sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectuarán las correspondientes correcciones valorativas.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados de terminación y los costes estimados que serán necesarios en los procesos de comercialización, venta y distribución.

La Sociedad realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias al final del ejercicio, dotando la oportuna pérdida cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas.

Cuando las circunstancias que previamente causaron la disminución hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable a causa de un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de esta disminución.

***10. Transacciones en moneda extranjera*:**

No existen transacciones en moneda extranjera.

***11. Impuesto sobre beneficios*:**

El gasto por impuesto sobre beneficios representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio así como por el efecto de las variaciones de los activos y pasivos por impuestos anticipados, diferidos y créditos fiscales.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio, tras aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos anticipados / diferidos y créditos fiscales, tanto por bases imponibles negativas como por deducciones.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporales que se identifican como aquellos importes que se prevén pagadores o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Estos importes se registran aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles. Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporales, bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar, sólo se reconocen en el supuesto de que se considere probable que la Sociedad tenga en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las cuales poder hacerlas efectivas.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

12. Ingresos y gastos: prestaciones de servicios realizados por la empresa:

Los ingresos y gastos se imputan en función del principio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de los bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, deducidos los descuentos e impuestos.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable. Los servicios prestados a terceros se reconocen al formalizar la aceptación por parte del cliente. Los cuales, en el momento de la emisión de estados financieros se encuentran realizados pero no aceptados, se valoran al menor valor entre

los costes producidos y la estimación de aceptación.

Los ingresos se encuentran valorados por el importe realmente percibido y los gastos por el coste de adquisición, habiéndose contabilizado según el criterio de devengo.

Los descuentos concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.

13. Provisiones y contingencias:

Las cuentas anuales de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas en las cuales es mayor la probabilidad que se haya de atender la obligación. Las provisiones se reconocen únicamente en base a hechos presentes o pasados que generen obligaciones futuras. Se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las motivan y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable. Se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas. Se procede a su reversión total o parcial, cuando estas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

14. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental:

La sociedad no tiene elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

15. Gastos de personal: compromisos por pensiones:

Los gastos de personal incluyen todos los sueldos y las obligaciones de orden social obligatorias o voluntarias devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras, vacaciones o sueldos variables y sus gastos asociados.

La empresa no realiza retribuciones a largo plazo al personal.

16. Pagos basados en acciones:

No se han realizado pagos basados en acciones.

17. Subvenciones, donaciones y legados:

Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables se contabilizan como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados del gasto o inversión objeto de la subvención.

Las subvenciones, donaciones y legados que tengan carácter de reintegrables se registran como pasivos de la empresa hasta que adquieren la condición de no reintegrables.

18. Combinaciones de negocios:

Durante el ejercicio no se han realizado operaciones de esta naturaleza.

19. Negocios conjuntos:

No existe ninguna actividad económica controlada conjuntamente con otra persona física o jurídica.

20. Transacciones entre partes vinculadas:

En el supuesto de existir, 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 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, o en su dominante, 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 la que se incluyen los Administradores 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 éste 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

21. Activos no corrientes mantenidos para la venta

No se disponen de activos corrientes mantenidos para la venta.

22. Operaciones interrumpidas:

La empresa no realiza operaciones de forma interrumpida.

05 - INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS

1. Análisis del movimiento comparativo del ejercicio actual y del ejercicio anterior de cada partida del balance incluida en este epígrafe y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro acumuladas.

Terrenos y construcciones

	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2015	8.131.353,47	222.831,88		8.354.185,35
(+) Resto de entradas	238.244,81			238.244,81
(-) Salidas, bajas o reducciones	-72.000,00			-72.000,00
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2015	8.297.598,28	222.831,88	0,00	8.520.430,16
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2016	8.297.598,28	222.831,88	0,00	8.520.430,16
(+) Resto de entradas	50.920,46		5.621.343,88	5.672.264,34
(-) Salidas, bajas o reducciones	-1.313.318,96			-1.313.318,96
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2016	7.035.199,78	222.831,88	5.621.343,88	12.879.375,54
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2015	186.853,43			186.853,43
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2015	98.736,46			98.736,46
F) AMORTIZACION ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2015	285.589,89	0,00	0,00	285.589,89
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2016	285.589,89	0,00	0,00	285.589,89
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2016	107.690,33	3.228,27		110.918,60
(+) Aumentos por ajustes	77.646,35	8.499,63		86.145,98
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				0,00
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2016	470.926,57	11.727,90	0,00	482.654,47
M) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2015	8.012.008,39	222.831,88	0,00	8.234.840,27
N) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2016	6.564.273,21	211.103,98	5.621.343,88	12.396.721,07

Las altas del ejercicio de inmovilizado en curso corresponden a la adquisición del solar en Plaza Fuente Honda (Leganés), donde se encuentran en proyecto de construcción de edificio de viviendas. Las altas de terrenos y construcciones corresponden a gastos originados en el ejercicio actual por las compras de ejercicios anteriores.

Por su parte las bajas corresponden a la venta de unos terrenos rústicos en Leganés y Moraleja de Enmedio, que ha generado una pérdida de 363.318,96 euros. Por otro lado, se produce una aportación no dineraria consistente en una parcela sita en C/Rey Pastor de Leganés a la ampliación de capital de Listen 2011, SL obteniendo como contrapartida 885.000 participaciones de 1 euro de valor nominal, ascendiendo el valor de la participación en la mencionada sociedad a 885.000 euros. Esta operación ha generado un beneficio de 125.000 euros.

Los aumentos por ajustes de la amortización del ejercicio 2016 corresponden al recálculo de las amortizaciones acumuladas de ejercicios anteriores, que se realiza con cargo a reservas.

Las altas del ejercicio 2015 corresponden principalmente a la adquisición del local de C/Villaverde (Leganés), donde se encuentran las oficinas de la sociedad. Por su parte la baja, corresponde a la venta de unos trasteros en el edificio de la C/Charco, que generó un beneficio de 8.000,00 euros.

a) Los elementos totalmente amortizados y que siguen en uso ascienden a 17.050,14 euros en el ejercicio 2016 y 2015.
b) Los elementos afectos a garantía son: (nota 7 de la memoria)

	Ejercicio 2016			Ejercicio 2015		
	Coste	Amortiz.Acum.	Neto	Coste	Amortiz.Acum.	Neto
Terrenos y construcciones	6.572.811,20	-63.360,80	6.509.450,40	6.526.269,02	-260.735,89	6.265.533,13
Inmovilizado en curso	5.621.343,88	0,00	5.621.343,88		0,00	0,00
Totales Inmoviliz.Material	12.194.155,08	-63.360,80	12.130.794,28	6.526.269,02	-260.735,89	6.265.533,13

c) Al 31 de diciembre de 2016 no se han contraído compromisos en firme para la compra de inmovilizado.

d) No existen compromisos en firme de venta de inmovilizado.

06 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS

06.01 Información sobre la relevancia de los instrumentos financieros en la situación financiera y los resultados de la empresa

- Información relacionada con el balance

a) Categorías de activos financieros y pasivos financieros: a continuación se muestra el valor en libros de cada una de las categorías de activos y pasivos financieros señaladas en la norma de registro y valoración novena, sin incluirse las inversiones en patrimonio de empresa de grupo, multigrupo y asociadas.

a.1) Activos financieros a largo plazo:

Instrumentos de patrimonio lp	Importe 2016	Importe 2015
Activos a valor razonable con cambios pyg:	535.915,58	420.815,58
- Mantenidos para negociar		
- Otros	535.915,58	420.815,58
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento		
Préstamos y partidas a cobrar		
Activos disponibles para la venta:		
- Valorados a valor razonable		
- Valorados a coste		
Derivados de cobertura		
TOTAL	535.915,58	420.815,58

Créditos, derivados y otros l/p	Importe 2016	Importe 2015
Activos a valor razonable con cambios pyg:		
- Mantenidos para negociar		
- Otros		
Inversiones mantenidas hasta el vencimimento		
Préstamos y partidas a cobrar	2.445.680,52 €	1.050.493,02 €
Activos disponibles para la venta:		
- Valorados a valor razonable		
- Valorados a coste		
Derivados de cobertura		
TOTAL	2.445.680,52 €	1.050.493,02 €

Total activos financieros l/p	Importe 2016	Importe 2015
Activos a valor razonable con cambios pyg:	535.915,58 €	420.815,58 €
- Mantenidos para negociar		
- Otros	535.915,58 €	420.815,58 €
Inversiones mantenidas hasta el vencimimento		
Préstamos y partidas a cobrar	2.445.680,52 €	1.050.493,02 €
Activos disponibles para la venta:		
- Valorados a valor razonable		
- Valorados a coste		
Derivados de cobertura		
TOTAL	2.981.596,10 €	1.471.308,60 €

a.2) Activos financieros a corto plazo:

Instrumentos de patrimonio cp	Importe 2016	Importe 2015
Activos a valor razonable con cambios pyg:	44.433,00	99.982,68
- Mantenidos para negociar		
- Otros	44.433,00	99.982,68
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento		
Préstamos y partidas a cobrar		
Activos disponibles para la venta:		
- Valorados a valor razonable		
- Valorados a coste		
Derivados de cobertura		
TOTAL	44.433,00	99.982,68

Créditos, derivados y otros cp	Importe 2016	Importe 2015
Activos a valor razonable con cambios pyg:		
- Mantenidos para negociar		
- Otros		
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento		
Préstamos y partidas a cobrar	161.462,14	2.821.479,49
Activos disponibles para la venta:		
- Valorados a valor razonable		
- Valorados a coste		
Derivados de cobertura		
TOTAL	161.462,14	2.821.479,49

Total activos financieros cp	Importe 2016	Importe 2015
Activos a valor razonable con cambios pyg:	44.433,00	99.982,68
- Mantenidos para negociar		
- Otros	44.433,00	99.982,68
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento		
Préstamos y partidas a cobrar	161.462,14	2.821.479,49
Activos disponibles para la venta:		
- Valorados a valor razonable		
- Valorados a coste		
Derivados de cobertura		
TOTAL	205.895,14	2.921.462,17

a.3) Pasivos financieros a largo plazo:

Deudas con entidades de crédito lp	Importe 2016	Importe 2015
Débitos y partidas a pagar	8.934.026,94	6.645.164,20
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg:		
- Mantenidos para negociar		
- Otros		
Derivados de cobertura		
TOTAL	8.934.026,94	6.645.164,20

Derivados y otros lp	Importe 2016	Importe 2015
Débitos y partidas a pagar	1.723.443,06	1.472.175,33
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg:		
- Mantenidos para negociar		
- Otros		
Derivados de cobertura		
TOTAL	1.723.443,06	1.472.175,33

Total pasivos financieros a lp	Importe 2016	Importe 2015
Débitos y partidas a pagar	10.657.470,00	8.117.339,53
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg:		
- Mantenidos para negociar		
- Otros		
Derivados de cobertura		
TOTAL	10.657.470,00	8.117.339,53

a.4) Pasivos financieros a corto plazo:

Deudas con entidades de crédito cp	Importe 2016	Importe 2015
Débitos y partidas a pagar	501.137,26	523.653,73
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg:		
- Mantenidos para negociar		
- Otros		
Derivados de cobertura		
TOTAL	501.137,26	523.653,73

Derivados y otros cp	Importe 2016	Importe 2015
Débitos y partidas a pagar	41.658,26	498.555,83
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg:		
- Mantenidos para negociar		
- Otros		
Derivados de cobertura		
TOTAL	41.658,26	498.555,83

Total pasivos financieros a cp	Importe 2016	Importe 2015
Débitos y partidas a pagar	543.013,32	1.022.209,56
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg:		
- Mantenidos para negociar		
- Otros		
Derivados de cobertura		
TOTAL	543.013,32	1.022.209,56

b) Clasificación por vencimientos:

Se informan los importes que vencen en cada uno de los cinco próximos años de los pasivos financieros:

	Vencimientos por años						
	Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Más de 5	TOTAL
Deudas							
Obligaciones y otros valores negociables							
Deudas con entidades de crédito	501.137,26	546.802,92	658.014,82	667.661,58	677.507,25	6.384.040,37	9.435.164,20
Acreed. por arrendam. Financiero							0,00
Derivados							0,00
Otros pasivos financieros							0,00
Inversiones financieras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créditos a terceros							0,00
Valores representativos de deuda							0,00
Derivados							0,00
Otros activos financieros							0,00
Otras inversiones							0,00
Deudas con empresas grupo y asociadas	331.640,51	26.837,80	27.379,50	27.932,14	28.495,92	1.612.797,70	2.055.083,57
Acreedores comerciales no corrientes							0,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a cobrar	14.599,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.599,93
Proveedores	217,80						217,80
Proveedores, empresas grupo y asociadas							0,00
Acreedores varios	14.382,13						14.382,13
Personal							0,00
Anticipos clientes							0,00
Deuda con características especiales							0,00
TOTAL	**847.377,70**	**573.640,72**	**685.394,32**	**695.593,72**	**706.003,17**	**7.996.838,07**	**11.504.847,70**

c) 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:

Créditos, derivados y otros corto plazo	
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2015	0,00
(+) Corrección valorativa por deterioro	50.000,00
(-) Reversión del deterioro	
(-) Salidas y reducciones	
(+/-) Traspasos y otras variaciones	55.549,68
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2016	105.549,68

En traspasos y otras variaciones se incluye el deterioro de valor de las acciones que la sociedad posee en el Banco Sabadell. La pérdida de valor se produjo en el ejercicio 2015, sin que se realizará el ajuste de valor. La corrección de valor en el ejercicio 2016 se realiza contra resultados de ejercicios anteriores.

f) Impago e incumplimiento de condiciones contractuales.

Durante el ejercicio no se ha producido un impago del principal o intereses del préstamo.

06.02 Fondos Propios

1) El capital social está formado por la siguiente relación de acciones:

Tipo acción / Participación	Nº acciones / Participaciones	Valor Nominal	Numeración
A	3.006	1,000000	Del número 1 al 3.006

2. No existen ninguna circunstancia que limiten la disponibilidad de las reservas.

3. No se han realizado transacciones con acciones/participaciones propias durante el ejercicio actual ni el precedente.

4. Reserva Legal

El 10% de los Beneficios debe destinarse a la constitución de la Reserva Legal, hasta que dicha reserva alcance el 20% del Capital Social. El único destino posible de la Reserva Legal es la compensación de pérdidas o la ampliación de Capital por la parte que exceda del 10% del Capital ya aumentado.

5. Durante el ejercicio no ha habido ningún movimiento en la cuenta Reserva de Revalorización Ley 16/2012.

06.03 Otra Información

1. Empresas del grupo, multigrupo y asociadas:

A efectos de la presentación de las Cuentas Anuales de una empresa o sociedad se entenderá que otra 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 para los grupos de sociedades o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas, que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

La información sobre empresas del grupo cuando estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio para los grupos de sociedades en el ejercicio se detalla en los siguientes cuadros:

CIF	Denominación	Domicilio	F. jurídica	Actividades CNAE	% capital		% derechos de voto	
					Directo	Indirecto	Directo	Indirecto
B86302205	1977 JS	Cl. Villaverde2, 28912 - Leganés	S.L.	4110	100%		100%	
B86323607	LISTEN 2011	Cl. Villaverde, nº 2, 28912 - Leganés	S.L.	7111	60%		60%	

CIF	Capital	Reservas	Otras partidas de patrimonio neto	Resultado último ejercicio	Valor en libros	Dividendos recibidos en el ejercicio 2015
B86302205	3.115,58			-15.680,33	3.115,58	0,00
B86323607	888.000,00				532.800,00	0,00

Los datos referentes al patrimonio de las sociedades participadas corresponden al ejercicio 2015, ya que a fecha de formulación de las presentes cuentas no se disponía de esa información sobre las participadas. Los datos de 2015 son no auditados.

En el ejercicio 2016 se ha producido la venta de la sociedad Park Gestión 4, S.L de la que la sociedad poseía el 70% de las participaciones. Park Gestión declaró concurso de acreedores en marzo de 2014 por lo que se ha producido un ajuste contra resultados de ejercicios anteriores de 363.318,96 euros.

La información sobre empresas que estén controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas, que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias en el ejercicio se detalla en los siguientes cuadros:

A) Participación de Alvaro Rubio Garzón en el capital de otras sociedades:

CIF (3)	Denominación	Domicilio	F. jurídica	Actividades CNAE	% capital		% derechos de voto	
					Directo	Indirecto	Directo	Indirecto
B82493131	PROMONES 2001	Cl. Villaverde, nº 2. 28912 - Leganés	S.L.	4110	50,00%		50,00%	
B81085623	AKYDEKO	Cl. Villaverde, nº 2. 28912 - Leganés	S.L.P.	7111	50,00%		50,00%	
B87401998	AKYDEKO NEW	Cl. Villaverde, nº 2. 28912 - Leganés	S.L.P.	7111	50,00%		50,00%	
B84625557	ASTON PARK	Cl. Villaverde, nº 2. 28912 - Leganés	S.L.	6820	50,00%		50,00%	
B86149432	1967PA	Cl. Villaverde, nº 2. 28912 - Leganés	S.L.	4110	50,00%		50,00%	
B87116349	LEFOR 2004	Cl. Villaverde, nº 2. 28912 - Leganés	S.L.	4110	49,50%		49,50%	
B84143692	AYA GESTION Y ARQUITECTURA	Cl. Villaverde, nº 2. 28912 - Leganés	S.L.	4110	31,79%		31,79%	
B87099263	LEGANOR 2014	Cl. Villaverde, nº 2. 28912 - Leganés	S.L.	8299	1,00%		1,00%	
B86410552	LEGATRAS	Cl.Rosa de Luxemburgo,5. 28914 - Leganés	S.L.	6820	50,00%		50,00%	

CIF	Capital	Reservas	Otras partidas de patrimonio neto	Resultado último ejercico	Rdo. De explotación ultimo ejericico
B82493131	125.995,46	812.979,56		141.240,30	196.167,08
B81085623	3.005,06	2.003.248,70		-158.222,27	-99.222,06
B87401998	3.000,00			0,00	0,00
B84625557	3.008,00		-45.601,76	803,78	803,78
B86149432	3.000,00		-5.000,32	-7.390,51	-4.001,66
B87116349	3.000,00			402.992,42	554.304,03
B84143692	3.010,00	128.347,24	-1.257.026,45	-202.459,06	-202.042,02
B87099263	3.000,00			-1.346,94	-1.346,94
B86410552	3.000,00		-90.242,89	12.696,81	14.771,90

Los datos referentes al patrimonio corresponden al ejercicio 2015, ya que a fecha de formulación de las presentes cuentas no se disponía de esa información para el ejercicio 2016. Los datos de 2015 son no auditados.

B) Participación de Francisco Escudero López en el capital de otras sociedades

CIF	Denominación	Domicilio	F. jurídica	Actividades CNAE	% capital		% derechos de voto	
					Directo	Indirecto	Directo	Indirecto
B82493131	PROMONES 2001	Cl. Villaverde, nº 2. 28912 - Leganés	S.L.	4110	50,00%		50,00%	
B81085623	AKYDEKO	Cl. Villaverde, nº 2. 28912 - Leganés	S.L.P.	7111	50,00%		50,00%	
B87401998	AKYDEKO NEW	Cl. Villaverde, nº 2. 28912 - Leganés	S.L.P.	7111	50,00%		50,00%	
B84625557	ASTON PARK	Cl. Villaverde, nº 2. 28912 - Leganés	S.L.	6820	50,00%		50,00%	
B86149432	1967PA	Cl. Villaverde, nº 2. 28912 - Leganés	S.L.	4110	50,00%		50,00%	
B87116349	LEFOR 2004	Cl. Villaverde, nº 2. 28912 - Leganés	S.L.	4110	49,50%		49,50%	
B84143692	AYA GESTION Y ARQUITECTURA	Cl. Villaverde, nº 2. 28912 - Leganés	S.L.	4110	16,79,00 %		16,79%	

CIF	Capital	Reservas	Otras partidas de patrimonio neto	Resultado último ejercicio	Rdo. De explotación último ejercicio
B82493131	125.995,46	812.979,56		141.240,30	196.167,08
B81085623	3.005,06	2.003.248,70		-158.222,27	-99.222,06
B87401998	3.000,00			0,00	0,00
B84625557	3.008,00		-45.601,76	803,78	803,78
B86149432	3.000,00		-5.000,32	-7.390,51	-4.001,66
B87116349	3.000,00			402.992,42	554.304,03
B84143692	3.010,00	128.347,24	-1.257.026,45	-202.459,06	-202.042,02

Los datos referentes al patrimonio corresponden al ejercicio 2015, ya que a fecha de formulación de las presentes cuentas no se disponía de esa información. Los datos de 2015 son no auditados.

07 - MONEDA EXTRANJERA

La moneda funcional de la sociedad es el euro y no tiene ningún elemento de activo o pasivo denominada en moneda extranjera.

8 - SITUACIÓN FISCAL

8.1. Saldos con administraciones públicas

La composición de los saldos con Administraciones Públicas es:

Saldos deudores	**Importe 2016**	**Importe 2015**
Hac. Pública, deudora por IVA		
Hac. Pública, deudora por devolución de impuestos	206.280,28	79.312,46
Total saldos deudores	**206.280,28**	**79.312,46**
Saldos acreedores		
HACIENDA PUBLICA ACREED.IVA	-97.229,83	-10.367,73
HACIEND.PUBL.ACREED.RETEN PRAC	-3.875,93	-1.523,88
ORGANISMOS SEGUR.SOCIALACREED	-678,43	-889,74
Total saldos acreedores	**-101.784,19**	**-12.781,35**

8.2. Impuesto sobre beneficios

El 15 de junio de 2016 los accionistas de la Sociedad deciden en junta general optar por la aplicación del régimen fiscal especial de Socimi en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

Con fecha 15 de junio de 2016 se presentó ante la AEAT escrito de comunicación de la decisión de aplicar la opción en el impuesto sobre sociedades del periodo impositivo 2016 del régimen fiscal especial previsto para las Socimi por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Y todo ello pese a que en la fecha de presentación de dicho escrito la sociedad no cumple con los requisitos impuestos para la aplicación de dicho régimen especial ya que, de acuerdo con la disposición transitoria primera de dicho texto legal "podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta 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 opción por aplicar dicho régimen. ....". De acuerdo con este régimen especial el tipo impositivo a aplicar a la base imponible es del 0%.

El incumplimiento de dichos requisitos determinará la tributación por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades en los ejercicios en los que se hubiera aplicado indebidamente el régimen especial de Socimi.

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos a los que está sujeta de los últimos cuatro años. Como consecuencia de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente podrían surgir pasivos adicionales en el caso de inspección por las autoridades fiscales. En todo caso los administradores solidarios consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales abreviadas.

9 - INGRESOS Y GASTOS

1. A continuación se detallan el desglose de la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias de:

   - Aprovisionamientos:

Aprovisionamientos	Importe 2016	Importe 2015
Consumo de mercaderías	21.907,27	51.890,55
a) Compras, netas devol. y dto. de las cuales:	21.907,27	51.890,65
- nacionales	21.907,27	51.890,55
- adquisiciones intracomunitarias		
- importaciones		
b) Variación de existencias		
Consumo de mat. primas y otras mat. consumibles		
a) Compras, netas devol. y dto. de las cuales:		
- nacionales		
- adquisiciones intracomunitarias		
- importaciones		
b) Variación de existencias		

   - Las cargas sociales de la partida de "Gastos de personal" se desglosan de la siguiente forma:

Concepto	Importe 2016	Importe 2015
Cargas sociales	2.584,49	6.975,25
a) Seguridad Social a cargo de la empresa	2.584,49	6.975,25
b) Aportaciones y dotaciones para pensiones		
c) Otras cargas sociales		

   - El desglose de "Otros gastos de explotación" corresponden a:

Concepto	Importe 2016	Importe 2015
Otros gastos de explotación	329.489,83	149.005,31
a) Pérdidas y deterioro operaciones comerciales	50.000,00	
b) Resto de gastos de explotación	279.489,83	149.005,31

   - El desglose de "Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado" corresponde a la pérdida generada por la dación en pago de participaciones de la Sociedad Aya Gestión y Arquitectura, SL.

2. No existen ventas de bienes ni prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios.

3. No existen resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en la partida "Otros resultados".

10 - SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

No se han contabilizado subvenciones, donaciones o legados.

11 - COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Durante el ejercicio, no se han efectuado combinaciones de negocio.

12 - NEGOCIOS CONJUNTOS

La sociedad no dispone de negocios conjuntos.

13 - ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES INTERRUMPIDAS

No se contemplan activos no corrientes mantenidos para la venta en el balance de la sociedad ni se han realizado operaciones interrumpidas.

14 - HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No se han producido hechos posteriores al cierre dignos de mención.

15 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A efectos de la presentación de las Cuentas Anuales de una empresa o sociedad se entenderá que otra 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 para los grupos de sociedades o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas, que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

La información sobre operaciones con partes vinculadas de la Sociedad se recoge en los siguientes cuadros:

Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2016	Sociedades vinculadas	Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa	Otras partes vinculadas
Recepción de servicios			
Gastos por intereses	3.747,84	24.750,00	15.249,96
Compras de inmovilizado			
Servicios prestados	552.800,06		
Ingresos por intereses	19.981,81		
Ventas de inmovilizado	200.000,00		
Aportaciones de inmovilizado a ampliación Capital (ver nota 5)	885.000,00		
Otras pérdidas	1.418.141,31		

En el epígrafe "Otras pérdidas" se recoge las pérdidas registradas contra resultados de ejercicios anteriores de operaciones con partes vinculadas, que se detalla a continuación:

- La pérdida por la venta de la participación en Park Gestión (ver nota 6.3), por importe de 417.998,00 euros.
- La pérdida por la operación de cesión del crédito de la deuda mantenida con Pasdeko, C.B. por importe de 1.050.143,31 euros, que genera una pérdida de 1.000.143,31 euros.

Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2015	Sociedades vinculadas	Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa
Recepción de servicios		
Gastos por intereses	2.064,15	
Compras de inmovilizado	214.123.75	
Servicios prestados	142.984,00	
Ingresos por intereses	6.571,45	
Ventas de inmovilizado		80.000,00

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2016	Sociedades vinculadas	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	2.445.680,52		
Créditos a corto plazo.			
Clientes/deudores	93.747,24		
Deudores varios			
Otros activos financieros.			
Total Saldos Deudores	2.539.427,76		
B) Saldos acreedores			
Deudas a largo plazo.	622.239,34	715.328,96	305.000,00
Deudas a corto plazo.	27.276,13		
Proveedores/Acreedores			
Otros pasivos financieros.			
Total Saldos Acreedores	649.515,47	715.328,96	305.000,00

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2015	Sociedades vinculadas	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	1.050.493,02		
Créditos a corto plazo.			
Clientes/deudores	1.009,91		
Deudores varios			
Otros activos financieros.			
Total Saldos Deudores	1.051.502,93		
B) Saldos Acreedores			
Deudas a largo plazo.	173.382,17	918.483,40	305.000,00
Deudas a corto plazo.	176.180,78		
Proveedores/Acreedores			
Otros pasivos financieros.			
Total Saldos Acreedores	349.562,95	918.483,40	305.000,00

Tal y como establece el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, las situaciones de conflicto de interés, directo o indirecto, que tienen con el interés de la Sociedad los administradores son las mencionadas en la nota 6.3.

16 - OTRA INFORMACIÓN

1. A continuación se detalla la plantilla media de trabajadores al cierre de cada ejercicio:

DESGLOSE PERSONAL MEDIO EJERCICIO 2016

Categoría	Personal
Sin categoria	1
Total	**1**

DESGLOSE PERSONAL MEDIO EJERCICIO 2015

Categoría	Personal
Sin categoria	1,0000
Total	**1,0000**

No existe personal con un grado de minusvalía igual o superior al 33%,

2. La empresa no tiene acuerdos que no figuren en el balance.

3.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, SL 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 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 se procediera nuevamente a la liquidación con arreglo a lo resuelto.

Respecto a la sanción, el 13 de marzo de 2017 se nos notificó el acuerdo de imposición de sanción, que ha sido recurrido ante el TEAR. El importe de la sanción impuesta asciende a 289.756,22 euros. A juicio de nuestros asesores legales, la impugnación de la sanción finalizará muy posiblemente con la anulación de la misma.

17 - DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

Durante el ejercicio actual y ejercicio anterior, no se ha producido ningún movimiento en la partida de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

18- 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) 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.

	2016	2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	34	97

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.

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.

AKYDEKO PLUS, S.L.

FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS 2016

El 31 de marzo de 2017 los Administradores Solidarios de la Sociedad Akydeko Plus, S.L., en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital, proceden a formular las Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito, que se refieren al Balance Abreviado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada y la Memoria Abreviada.

Álvaro Rubio Garzón
Administrador solidario

Francisco Escudero López
Administrador Solidario

AKYDEKO PLUS, S.L.

CUENTAS ANUALES ABREVIADAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
E INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE

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

CAUDISA MGC
COMPAÑÍA DE AUDITORES, S. L. P.
VELÁZQUEZ, 59 - 28001 MADRID
TELÉF. 91 431 71 19* - FAX 91 577 53 59

INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

A los partícipes de AKYDEKO PLUS, S.L.:

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de **AKYDEKO PLUS, S.L.**, que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores solidarios en relación con las cuentas anuales

Los administradores solidarios son los responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de **AKYDEKO PLUS, S.L.**, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

Fundamento de la opinión con salvedades

El epígrafe III.3 Otros deudores del activo corriente del balance de la Sociedad incluye un derecho de cobro por importe de 1.050.143,31 euros que se considera irrecuperable, por lo que la sociedad debería haber registrado una pérdida en ejercicios anteriores. En consecuencia, el patrimonio neto y el epígrafe otros deudores están sobrevalorados en 1.050.143,31 euros.

El epígrafe V Inversiones financieras a largo plazo del activo no corriente del Balance de la sociedad incluye la participación que posee en la mercantil Park Gestión Cuatro, S.L., por importe de 417.400 euros. La mencionada sociedad declaró concurso de acreedores en mayo de 2014, por lo que la sociedad debería haber deteriorado el importe de dicha participación. En consecuencia el Patrimonio Neto debería minorarse en dicho importe.

Opinión

En nuestra opinión, excepto por los efectos de los hechos descritos en los párrafos de "Fundamento de la opinión con salvedades", las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **AKYDEKO PLUS, S.L.** a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

15 de junio de 2017

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

Gloria Orejas de las Heras
Socio

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA1

NIF: B82953092

DENOMINACIÓN SOCIAL:

AKYDEKO PLUS SL

Espacio destinado para las firmas de los administradores

UNIDAD (1)

Euros:	09001	X
Miles:	09002	
Millones:	09003	

ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (2)	EJERCICIO 2014 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000		9.706.148,82	11.031.854,50
I. Inmovilizado intangible	11100			
II. Inmovilizado material	11200		8.234.840,22	8.167.331,87
III. Inversiones inmobiliarias	11300			
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400		1.050.493,02	2.447.122,63
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500		420.815,58	417.400,00
VI. Activos por impuesto diferido	11600			
VII. Deudores comerciales no corrientes	11700			
B) ACTIVO CORRIENTE	12000		6.651.565,27	2.183.461,24
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100			
II. Existencias	12200			
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300		2.900.791,95	1.346.596,33
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12380		6.663,76	193.932,27
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12381			
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12382		6.663,76	193.932,27
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370			
3. Otros deudores	12390		2.894.128,19	1.152.664,06
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400		1.311.425,00	
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500		99.982,68	
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600			
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700		2.339.365,64	836.864,91
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000		16.357.714,09	13.215.315,74

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.
(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(3) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.1

NIF: B82953092

DENOMINACIÓN SOCIAL:

AKYDEKO PLUS SL

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
A) PATRIMONIO NETO	20000		7.205.383,65	7.200.231,92
A-1) Fondos propios	21000		7.205.383,65	7.200.231,92
I. Capital	21100		3.006,00	3.006,00
1. Capital escriturado	21110		3.006,00	3.006,00
2. (Capital no exigido)	21120			
II. Prima de emisión	21200			
III. Reservas	21300		7.197.225,92	7.112.986,53
1. Reserva de capitalización	21350			
2. Otras reservas	21360		7.197.225,92	7.112.986,53
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400			
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500			
VI. Otras aportaciones de socios	21600			
VII. Resultado del ejercicio	21700		5.151,73	84.239,39
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	21900			
A-2) Ajustes por cambios de valor	22000			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000			
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000		8.117.339,53	4.863.721,22
I. Provisiones a largo plazo	31100			
II. Deudas a largo plazo	31200		7.943.957,36	4.556.773,19
1. Deudas con entidades de crédito	31220		6.645.164,20	4.085.536,70
2. Acreedores por arrendamiento financiero	31230			
3. Otras deudas a largo plazo	31290		1.298.793,16	471.236,49
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300		173.382,17	306.948,03
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400			
V. Periodificaciones a largo plazo	31500			
VI. Acreedores comerciales no corrientes	31600			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	31700			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.2

NIF: B82953092

DENOMINACIÓN SOCIAL:

AKYDEKO PLUS SL

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
C) PASIVO CORRIENTE	32000		1.034.990,91	1.151.362,60
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	32100			
II. Provisiones a corto plazo	32200			
III. Deudas a corto plazo	32300		523.653,73	276.838,73
1. Deudas con entidades de crédito	32320		523.653,73	276.838,73
2. Acreedores por arrendamiento financiero	32330			
3. Otras deudas a corto plazo	32390			
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400		176.180,78	481.245,13
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500		335.156,40	393.278,74
1. Proveedores	32580			
a) Proveedores a largo plazo	32581			
b) Proveedores a corto plazo	32582			
2. Otros acreedores	32590		335.156,40	393.278,74
VI. Periodificaciones a corto plazo	32600			
VII. Deuda con características especiales a corto plazo	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000		16.357.714,09	13.215.315,74

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

PA

NIF: B82953092

DENOMINACIÓN SOCIAL:

AKYDEKO PLUS SL

Espacio destinado para las firmas de los administradores

(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
1. **Importe neto de la cifra de negocios**	40100			60.000,00
2. **Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación**	40200			
3. **Trabajos realizados por la empresa para su activo**	40300			
4. **Aprovisionamientos**	40400		-51.890,55	-2.983,95
5. **Otros ingresos de explotación**	40500		418.749,11	350.082,96
6. **Gastos de personal**	40600		-29.512,25	-29.647,49
7. **Otros gastos de explotación**	40700		-149.005,31	-152.353,87
8. **Amortización del inmovilizado**	40800		-98.736,46	-90.942,55
9. **Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras**	40900			
10. **Excesos de provisiones**	41000			
11. **Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado**	41100			
12. **Diferencia negativa de combinaciones de negocio**	41200			
13. **Otros resultados**	41300		8.460,01	126.301,30
A) **RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)**	49100		98.064,55	260.456,40
14. **Ingresos financieros**	41400		6.573,45	
a) *Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero*	41430			
b) *Otros ingresos financieros*	41490		6.573,45	
15. **Gastos financieros**	41500		-97.482,82	-140.114,42
16. **Variación de valor razonable en instrumentos financieros**	41600			
17. **Diferencias de cambio**	41700			
18. **Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros**	41800			
19. **Otros ingresos y gastos de carácter financiero**	42100			
a) *Incorporación al activo de gastos financieros*	42110			
b) *Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores*	42120			
c) *Resto de ingresos y gastos*	42130			
B) **RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)**	49200		-90.909,37	-140.114,42
C) **RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)**	49300		7.155,18	120.341,98
20. **Impuestos sobre beneficios**	41900		-2.003,45	-36.102,59
D) **RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 20)**	49500		5.151,73	84.239,39

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

PNA1

A) Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

NIF: B82953092

DENOMINACIÓN SOCIAL:

AKYDEKO PLUS SL

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	59100		5.151,73	84.239,39
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO				
I. Por valoración de instrumentos financieros	50010			
II. Por coberturas de flujos de efectivo	50020			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50030			
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	50040			
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50050			
VI. Diferencias de conversión	50060			
VII. Efecto impositivo	50070			
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (I + II + III + IV + V + VI + VII)	59200			
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS				
VIII. Por valoración de instrumentos financieros	50080			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo	50090			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50100			
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50110			
XII. Diferencias de conversión	50120			
XIII. Efecto impositivo	50130			
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (VIII + IX + X + XI + XII + XIII)	59300			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	59400		5.151,73	84.239,39

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

PNA2.1

B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B82953092

DENOMINACIÓN SOCIAL:

AKYDEKO PLUS SL

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		CAPITAL		
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	PRIMA DE EMISIÓN
		01	02	03
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)	511	3.006,00		
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) **y anteriores**	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) **y anteriores**	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)	514	3.006,00		
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (–) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)	511	3.006,00		
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)	514	3.006,00		
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (–) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)	525	3.006,00		

CONTINÚA EN LA PÁGINA PNA2.2

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

(1) Ejercicio N-2.
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
(4) Reserva de revalorización de la Ley16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

PNA2.2

B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B82953092

DENOMINACIÓN SOCIAL:

AKYDEKO PLUS SL

Espacio destinado para las firmas de los administradores

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.1

		RESERVAS (04)	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS) (05)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES (06)
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)	511	7.067.909,36		521,24
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) **y anteriores**	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) **y anteriores**	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)	514	7.067.909,36		521,24
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (–) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	45.077,17		-521,24
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532	45.077,17		-521,24
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)	511	7.112.986,53		
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)	514	7.112.986,53		
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (–) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	84.239,39		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532	84.239,39		
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)	525	7.197.225,92		

CONTINÚA EN LA PÁGINA PNA2.3

(1) Ejercicio N-2.
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
(4) Reserva de revalorización de la Ley16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

PNA2.3

B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B82953092

DENOMINACIÓN SOCIAL:

AKYDEKO PLUS SL

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)	511		44.555,93	
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) **y anteriores**	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) **y anteriores**	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)	514		44.555,93	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		84.239,39	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (–) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		-44.555,93	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532		-44.555,93	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)	511		84.239,39	
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)	514		84.239,39	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		5.151,73	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (–) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		-84.239,39	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532		-84.239,39	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)	525		5.151,73	

(1) Ejercicio N-2.
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
(4) Reserva de revalorización de la Ley16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.2

CONTINÚA EN LA PÁGINA PNA2.4

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

PNA2.4

B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B82953092

DENOMINACIÓN SOCIAL:

AKYDEKO PLUS SL

Espacio destinado para las firmas de los administradores

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.3

		OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
		10	11	12
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) **y anteriores**	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) **y anteriores**	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (–) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (–) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)	525			

CONTINÚA EN LA PÁGINA PNA2.5

(1) Ejercicio N-2.
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
(4) Reserva de revalorización de la Ley16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

PNA2.5

B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B82953092

DENOMINACIÓN SOCIAL:

AKYDEKO PLUS SL

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		TOTAL
		13
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)	511	7.115.992,53
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) **y anteriores**	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) **y anteriores**	513	
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)	514	7.115.992,53
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	84.239,39
II. Operaciones con socios o propietarios	516	
1. Aumentos de capital	517	
2. (–) Reducciones de capital	518	
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526	
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531	
2. Otras variaciones	532	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)	511	7.200.231,92
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)	513	
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)	514	7.200.231,92
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	5.151,73
II. Operaciones con socios o propietarios	516	
1. Aumentos de capital	517	
2. (–) Reducciones de capital	518	
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526	
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531	
2. Otras variaciones	532	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)	525	7.205.383,65

(1) Ejercicio N-2.
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
(4) Reserva de revalorización de la Ley16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL
VIENE DE LA PÁGINA PNA2.4

MEMORIA 2015(ABREVIADA)

AKYDEKO PLUS SL B82953092

01 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

03 - APLICACIÓN DE RESULTADOS

04 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

05 - INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS

06 - ACTIVOS FINANCIEROS

07 - PASIVOS FINANCIEROS

08 - FONDOS PROPIOS

09 - SITUACIÓN FISCAL

10 - INGRESOS Y GASTOS

11 – SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

12 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

13 - OTRA INFORMACIÓN

14 - INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE Y DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

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

16 - HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

MEMORIA 2015(ABREVIADA)
AKYDEKO PLUS SL B82953092

01 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

La sociedad AKYDEKO PLUS SL, a que se refiere la presente memoria se constituyó el año 2001 y tiene su domicilio social y fiscal en CL VILLAVERDE, 2, 28914, LEGANES, MADRID. El Régimen Jurídico en el momento de su constitución fue de Sociedad limitada.

ACTIVIDAD:

La empresa tiene como objeto social: Promoción inmobiliaria con su mayor amplitud, así como la tenencia, explotación, construcción, reparación y reforma, promoción, venta o arrendamiento de solares, terrenos, parcelas, edificios, locales, viviendas, apartamentos.

La actividad de la empresa coincide con el objeto social.

02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

1. Imagen fiel:

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2015 adjuntas han sido formuladas por los administradores a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1515/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad de Pymes y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria, el 30 de junio de 2015.

2. Principios contables:

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la entidad, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el art. 38 del código de comercio y la parte primera del plan general de contabilidad.

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

En la elaboración de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2015 se han determinado estimaciones e hipótesis en función de la mejor información disponible a 31/12/2015 sobre los hechos analizados. Es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas anuales futuras.

4. Comparación de la información:

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2015, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2015 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2014.

Algunos importes correspondientes al ejercicio 2014 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 más significativa ha sido la siguiente:

Cuenta	Descripción	Debe	Haber
17000	Deudas con Entidades de crédito a l/p	276.838,73	
52000	Deudas con Entidades de crédito a c/p		276.838,73
21000	Terrenos		3.668.680,15
21100	Construcciones	3.668.680,15	
21000	Terrenos		154.212,49
21600	Mobiliario	154.212,49	
16332	Otras deudas a l/p, esas grupo, otras sdades		306.948,03
51330	Otras deudas a c/p con emp. Grupo		297.268,34
41000	Acreedores, por prestación de servicios	604.216,37	
51330	Otras deudas a c/p con emp. Grupo		183.976,79
44000	Deudores	183.976,79	
24230	Créditos a l/p a esas grupo	2.447.122,63	
44000	Deudores		2.447.122,63
16352	Otras deudas a l/p, con O.P.V., personal clave		410.101,73
44000	Deudores	410.101,73	

5. Elementos recogidos en varias partidas

No existen elementos patrimoniales del Activo o del Pasivo que figuren en más de una partida del Balance.

6. Cambios en criterios contables

En el presente ejercicio, no se han realizado otros cambios en criterios contables de los marcados por la adaptación de la contabilidad al nuevo Plan General Contable.

7. Corrección de errores

No se han detectado errores existentes al cierre del ejercicio que obliguen a reformular las cuentas, los hechos conocidos con posterioridad al cierre, que podrían aconsejar ajustes en las estimaciones en el cierre del ejercicio, han sido comentadas en sus apartados correspondientes.

8. 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 2014.

03 - APLICACIÓN DE RESULTADOS

1. A continuación se detalla la propuesta de distribución de resultados:

BASE DE REPARTO	2015	2014
Pérdidas y ganancias	5.151,73	84.239,39
Total	5.151,73	84.239,39

DISTRIBUCIÓN	2015	2014
A reservas voluntarias	5.151,73	84.239,39
Total distribuido	5.151,73	84.239,39

2. No se ha realizado ninguna distribución de dividendos a cuenta ni en el ejercicio actual ni en el anterior.

3. No existen limitaciones para la distribución de dividendos.

04 - NORMAS REGISTRO Y VALORACIÓN

Se han aplicado los siguientes criterios contables:

1. Inmovilizado material:

a) Coste

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción y minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor conocida. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.

La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado material que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción. Forma parte, también, del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones. Así como la mejor estimación del valor actual del importe contingente, no obstante, los pagos contingentes que dependan de magnitudes relacionadas con el desarrollo de la actividad, se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias a medida en que se incurran.

Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de bienes del inmovilizado material, se registran en el activo y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros, conforme se devenguen. A tal efecto se utiliza el tipo de interés incremental del proveedor existente en el momento inicial, es decir, el tipo de interés al que el proveedor podría financiarse en condiciones equivalentes a las que resultan del importe recibido, que no será objeto de modificación en posteriores ejercicios. Cuando se trate de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no sea significativo, no será necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.

La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo. Por ello no se han contabilizado en los activos valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro.

Se registra la pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material 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.

Los costes de ampliación, sustitución o renovación que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados. Así mismo, los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

No se han producido durante el ejercicio partidas que puedan ser consideradas, a juicio de la Administración de la entidad, como ampliación, modernización o mejora del inmovilizado material.

No se han realizado trabajos de la empresa para su inmovilizado.

b) Amortizaciones

Las amortizaciones se han establecido de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Se ha amortizado de forma independiente cada parte de un elemento del inmovilizado material y de forma línea:

	Años de vida útil estimada
Edificios y construcciones	68
Instalaciones técnicas y maquinaria	18
Mobiliario y enseres	20
Elementos de transporte	14
Equipos para procesos de información	9

c) Arrendamientos financieros

Los activos materiales adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se registran en la categoría de activo a que corresponde el bien arrendado, amortizándose según su vida útil prevista siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad.

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran substancialmente los riesgos y ventajas derivadas de la propiedad al arrendatario. Los otros arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

La política de amortización de los activos en régimen de arrendamiento financiero es similar a la aplicada a las inmovilizaciones materiales propias. Si no existe la certeza razonable de que el arrendatario acabará obteniendo el título de propiedad al finalizar el contrato de arrendamiento, el activo se amortiza en el periodo más corto entre la vida útil estimada y la duración del contrato de arrendamiento.

Los intereses derivados de la financiación de inmovilizado mediante arrendamiento financiero se imputan a los resultados del ejercicio de acuerdo con el criterio del interés efectivo, en función de la amortización de la deuda.

Deterioro de valor de los activos materiales e intangibles

A la fecha de cierre de cada ejercicio, la empresa revisa los importes en libros de su inmovilizado material para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida de valor por deterioro de valor. En caso de que exista cualquier indicio, se realiza una estimación del importe recuperable del activo correspondiente para determinar el importe del deterioro necesario. Los cálculos del deterioro de estos elementos del inmovilizado material se efectúan elemento a elemento de forma individualizada.

Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo material en ejercicios anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable aumentando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse realizado el deterioro.

En el ejercicio 2015 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales.

3. Terrenos y construcciones calificadas como inversiones inmobiliarias:

No hay terrenos ni construcciones calificadas como inversiones inmobiliarias en el balance de la empresa.

4. Permutas:

En las permutas de carácter comercial, se valora el inmovilizado material recibido por el valor razonable del activo entregado más las contrapartidas monetarias que se han entregado a cambio salvo que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido y con el límite de este último.

Se ha considerado una permuta de carácter comercial cuando:
- El riesgo, calendario e importe de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado.
- El valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la Sociedad afectadas por la permuta, se ve modificado como consecuencia de la permuta.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial o cuando no pueda obtenerse una estimación fiable del valor razonable de los elementos que intervienen en la operación, el inmovilizado material recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite, cuando esté disponible, del valor razonable del inmovilizado recibido si éste fuera menor.

Durante el ejercicio no se ha producido ninguna permuta.

5. Criterios empleados en las actualizaciones de valor practicadas, con indicación de los elementos patrimoniales afectados.

La entidad no se acogió a la actualización de balances aprobada en la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por lo que no se han revalorizado los BIENES que figuran en el balance integrante de las Cuentas Anuales.

6. Instrumentos financieros:

a) Criterios empleados para la calificación y valoración de las diferentes categorías de activos y pasivos financieros. Criterios aplicados para determinar el deterioro:

Los activos financieros, a efectos de su valoración, se han clasificado en alguna de las siguientes categorías:

- 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.

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 fijada, 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.

Inversiones disponibles para la venta: son el resto de inversiones que no entran dentro de las cuatro categorías anteriores, viniendo a corresponder casi en su totalidad a inversiones financieras en capital, 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 de situación 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

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se han clasificado en alguna de las siguientes categorías:

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

Los préstamos, obligaciones y similares se registran inicialmente por el importe recibido, neto de costes incurridos en la transacción. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes de transacción, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias según el criterio del devengo utilizando el método del interés efectivo. El importe devengado y no liquidado se añade al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Las cuentas a pagar se registran inicialmente a su coste de mercado y posteriormente son valoradas al coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo.

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 tácitas 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.

b) Instrumentos de patrimonio propio en poder de la empresa:

Cuando la empresa ha realizado alguna transacción con sus propios instrumentos de patrimonio, se ha registrado el importe de estos instrumentos en el patrimonio neto. Los gastos derivados de estas transacciones, incluidos los gastos de emisión de estos instrumentos, se han registrado directamente contra el patrimonio neto como menores reservas.

Cuando se ha desistido de una operación de esta naturaleza, los gastos derivados de la misma se han reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias.

7. *Transacciones en moneda extranjera*:

No existen transacciones en moneda extranjera.

8. *Impuesto sobre beneficios*:

El gasto por impuesto sobre beneficios representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio así como por el efecto de las variaciones de los activos y pasivos por impuestos anticipados, diferidos y créditos fiscales.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio, tras aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos anticipados / diferidos y créditos fiscales, tanto por bases imponibles negativas como por deducciones.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporales que se identifican como aquellos importes que se prevén pagadores o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Estos importes se registran aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles. Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporales, bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar, sólo se reconocen en el supuesto de que se considere probable que la Sociedad tenga en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las cuales poder hacerlas efectivas.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, así como, en su caso, por el reconocimiento e imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias del ingreso directamente imputado al patrimonio neto que pueda resultar de la contabilización de aquellas deducciones y otras ventajas fiscales que tengan la naturaleza económica de subvención.

9. Ingresos y gastos: prestaciones de servicios realizados por la empresa.

Los ingresos y gastos se imputan en función del principio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de los bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, deducidos los descuentos e impuestos.

No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable. Los servicios prestados a terceros se reconocen al formalizar la aceptación por parte del cliente. Los cuales, en el momento de la emisión de estados financieros se encuentran realizados pero no aceptados, se valoran al menor valor entre los costes producidos y la estimación de aceptación.

Los descuentos concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.

Los ingresos se encuentran valorados por el importe realmente percibido y los gastos por el coste de adquisición, habiéndose contabilizado según el criterio de devengo.

10. Provisiones y contingencias:

Las cuentas anuales de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas en las cuales es mayor la probabilidad que se haya de atender la obligación. Las provisiones se reconocen únicamente en base a hechos presentes o pasados que generen obligaciones futuras. Se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las motivan y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable. Se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas. Se procede a su reversión total o parcial, cuando estas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

11. Gastos de personal: compromisos por pensiones:

Los gastos de personal incluyen todos los sueldos y las obligaciones de orden social obligatorias o voluntarias devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras, vacaciones o sueldos variables y sus gastos asociados.

La empresa no realiza retribuciones a largo plazo al personal.

12. Subvenciones, donaciones y legados:

Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables se contabilizan como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados del gasto o inversión objeto de la subvención.

Las subvenciones, donaciones y legados que tengan carácter de reintegrables se registran como pasivos de la empresa hasta que adquieren la condición de no reintegrables.

13. Combinaciones de negocios:

Durante el ejercicio no se han realizado operaciones de esta naturaleza.

14. Negocios conjuntos:

No existe ninguna actividad económica controlada conjuntamente con otra persona física o jurídica.

15. Transacciones entre partes vinculadas:

En el supuesto de existir, 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 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, o en su dominante, 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 la que se incluyen los Administradores 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 éste 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

05 - INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS

1.a) Análisis del movimiento comparativo del ejercicio actual y anterior del inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro de valor acumulado:

Movimientos del inmovilizado material	Importe 2015	Importe 2014
SALDO INICIAL BRUTO	8.354.185,35	7.545.955,85
(+) Entradas	238.244,81	808.229,50
(+) Correcciones de valor por actualización		
(-) Salidas	-72.000,0	
SALDO FINAL BRUTO	8.520.430,16	8.354.185,35

Movimientos amortización del inmovilizado material	Importe 2015	Importe 2014
SALDO INICIAL BRUTO	186.853,48	95.910,93
(+) Aumento por dotaciones	98.736,46	90.942,55
(+) Aum. amort. acum. por efecto de actualización		
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos		
(-) Disminuciones por salidas, bajas y traspasos		
SALDO FINAL BRUTO	285.589,94	186.853,48

Las altas del ejercicio corresponden principalmente a la adquisición del local de c/Villaverde (Leganés), donde se encuentran las oficinas de la sociedad.

Por su parte la baja, corresponde a la venta de unos trasteros en el edificio de C/Charco, que ha generado un beneficio de 8.000,00 euros .

Las altas del ejercicio 2014 corresponden a las obras del edificio sito en Avda Juan Carlos I, 86 de Leganés.

b) La sociedad no dispone de inmovilizados intangibles con vida útil indefinida.

c) Los elementos totalmente amortizados y que siguen en uso ascienden a 17.050,14euros en el ejercicio 2015 y 2014.

d) Los elementos afectos a garantía son: (nota 7 de la memoria)

	Ejercicio 2015			Ejercicio 2014		
	Coste	Amortiz.Acum.	Neto	Coste	Amortiz.Acum.	Neto
Terrenos y construcciones	6.740.392,77	-260.735,89	6.479.656,88	6.574.147,96	-169.793,34	6.404.354,62
Totales Inmoviliz.Material	6.740.392,77	-260.735,89	6.479.656,88	6.574.147,96	-169.793,34	6.404.354,62

06 - ACTIVOS FINANCIEROS

1. A continuación se muestra el valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros señaladas en la norma de registro y valoración novena, sin incluirse las inversiones en patrimonio de empresa de grupo, multigrupo y asociadas:

a) Activos financieros a largo plazo:

Valores representativos de deuda l/p	Importe 2015	Importe 2014
Activos a valor razonable con cambios en pyg	420.815,58	417.400,00
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento		
Préstamos y partidas a cobrar		
Activos disponibles para la venta		
Derivados de cobertura		
TOTAL	420.815,58	417.400,00

Créditos derivados y otros	Importe 2015	Importe 2014
Activos a valor razonable con cambios en pyg		
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento		
Préstamos y partidas a cobrar	1.050.493,02	2.447.122,63
Activos disponibles para la venta		
Derivados de cobertura		
TOTAL	1.050.493,02	2.447.122,63

Total activos financieros lp	Importe 2015	Importe 2014
Activos a valor razonable con cambios en pyg	420.815,58	417.400,00
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento		
Préstamos y partidas a cobrar	1.050.493,02	2.447.122,63
Activos disponibles para la venta		
Derivados de cobertura		
TOTAL	1.471.308,60	2.864.522,63

b) Activos financieros a corto plazo:

Valores representativos de deuda c/p	Importe 2015	Importe 2014
Activos valor razonable con cambios en pyg	99.982,68	
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento		
Préstamos y partidas a cobrar		
Activos disponibles para la venta		
Derivados de cobertura		
TOTAL	99.982,68	0,00

Créditos, derivados y otros cp	Importe 2015	Importe 2014
Activos valor razonable con cambios en pyg		
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento		
Préstamos y partidas a cobrar	6.472.270,13	2.102.609,49
Activos disponibles para la venta		
Derivados de cobertura		
TOTAL	6.472.270,13	2.102.609,49

Total activos financieros cp	Importe 2015	Importe 2014
Activos a valor razonable con cambios en pyg	99.982,68	
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento		
Préstamos y partidas a cobrar	6.472.270,13	2.102.609,49
Activos disponibles para la venta		
Derivados de cobertura		
TOTAL	6.572.252,81	2.102.609,49

c) Traspasos o reclasificaciones de activos financieros:

No existen traspasos o reclasificaciones de los activos financieros.

2. Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito:

No existen correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito.

3. Empresas del grupo, multigrupo y asociadas:

A efectos de la presentación de las Cuentas Anuales de una empresa o sociedad se entenderá que otra 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 para los grupos de sociedades o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas, que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

La información sobre empresas del grupo cuando estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio para los grupos de sociedades en el ejercicio se detalla en los siguientes cuadros:

CIF	Denominación	Domicilio	F. jurídica	Actividades CNAE	% capital		% derechos de voto	
					Directo	Indirecto	Directo	Indirecto
B84520675	PARK GESTION 4, S.L.	Cl. Villaverde, nº 2. 28912 - Leganés	S.L.	4110	70%		70%	
B86302205	1977 JS	Cl. Villaverde, nº 2. 28912 - Leganés	S.L.	4110	100%		100%	
B86323607	LISTEN 2011	Cl. Villaverde, nº 2. 28912 - Leganés	S.L.	7111	10%		10%	

CIF	Capital	Reservas	Otras partidas de patrimonio neto	Resultado último ejercicio	Valor en libros	Dividendos recibidos en el ejercicio 2015
B84520675	30.000,00	23.693,68	-3.888.178,69	69.573,25	417.400,00	0,00
B86302205	3.115,58			-15.680,33	3.115,58	0,00
B86323607	3.000,00				300,00	0,00

La información sobre empresas que estén controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas, que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias en el ejercicio se detalla en los siguientes cuadros:

A) Participación de Alvaro Rubio Garzón en el capital de otras sociedades:

CIF	Denominación	Domicilio	F. jurídica	Actividades CNAE	% capital		% derechos de voto	
					Directo	Indirecto	Directo	Indirecto
B82493131	PROMONES 2001	Cl. Villaverde, nº 2. 28912 - Leganés	S.L.	4110	50,00%		50,00%	
B81085623	AKYDEKO	Cl. Villaverde, nº 2. 28912 - Leganés	S.L.P.	7111	50,00%		50,00%	
B87401998	AKYDEKO NEW	Cl. Villaverde, nº 2. 28912 - Leganés	S.L.P.	7111	50,00%		50,00%	
B84625557	ASTON PARK	Cl. Villaverde, nº 2. 28912 - Leganés	S.L.	6820	50,00%		50,00%	
B86149432	1967PA	Cl. Villaverde, nº 2. 28912 - Leganés	S.L.	4110	50,00%		50,00%	
B87116349	LEFOR 2004	Cl. Villaverde, nº 2. 28912 - Leganés	S.L.	4110	49,50%		49,50%	
B84143692	AYA GESTION Y ARQUITECTURA	Cl. Villaverde, nº 2. 28912 - Leganés	S.L.	4110	40,03%		40,03%	
B87099263	LEGANOR 2014	Cl. Villaverde, nº 2. 28912 - Leganés	S.L.	8299	1,00%		1,00%	
B86410552	LEGATRAS	Cl. Rosa de Luxemburgo, nº 5. 28914 - Leganés	S.L.	6820	50,00%		50,00%	

CIF	Capital	Reservas	Otras partidas de patrimonio neto	Resultado último ejercicio	Rdo. De explotación último ejercicio
B82493131	125.995,46	812.979,56		141.240,30	196.167,08
B81085623	3.005,06	2.003.248,70		-158.222,27	-99.222,06
B87401998	3.000,00			0,00	0,00
B84625557	3.008,00		-45.601,76	803,78	803,78
B86149432	3.000,00		-5.000,32	-7.390,51	-4.001,66
B87116349	3.000,00			402.992,42	554.304,03
B84143692	3.010,00	128.347,24	-1.257.026,45	-202.459,06	-202.042,02
B87099263	3.000,00			-1.346,94	-1.346,94
B86410552	3.000,00		-90.242,89	12.696,81	14.771,90

B) Participación de Francisco Escudero López en el capital de otras sociedades:

CIF	Denominación	Domicilio	F. jurídica	Actividades CNAE	% capital		% derechos de voto	
					Directo	Indirecto	Directo	Indirecto
B82493131	PROMONES 2001	Cl. Villaverde, nº 2. 28912 - Leganés	S.L.	4110	50,00%		50,00%	
B81085623	AKYDEKO	Cl. Villaverde, nº 2. 28912 - Leganés	S.L.P.	7111	50,00%		50,00%	
B87401998	AKYDEKO NEW	Cl. Villaverde, nº 2. 28912 - Leganés	S.L.P.	7111	50,00%		50,00%	
B84625557	ASTON PARK	Cl. Villaverde, nº 2. 28912 - Leganés	S.L.	6820	50,00%		50,00%	
B86149432	1967PA	Cl. Villaverde, nº 2. 28912 - Leganés	S.L.	4110	50,00%		50,00%	
B87116349	LEFOR 2004	Cl. Villaverde, nº 2. 28912 - Leganés	S.L.	4110	49,50%		49,50%	
B84143692	AYA GESTION Y ARQUITECTURA	Cl. Villaverde, nº 2. 28912 - Leganés	S.L.	4110	25,00%		25,00%	

CIF	Capital	Reservas	Otras partidas de patrimonio neto	Resultado último ejercicio	Rdo. De explotación último ejercicio
B82493131	125.995,46	812.979,56		141.240,30	196.167,08
B81085623	3.005,06	2.003.248,70		-158.222,27	-99.222,06
B87401998	3.000,00			0,00	0,00
B84625557	3.008,00		-45.601,76	803,78	803,78
B86149432	3.000,00		-5.000,32	-7.390,51	-4.001,66
B87116349	3.000,00			402.992,42	554.304,03
B84143692	3.010,00	128.347,24	-1.257.026,45	-202.459,06	-202.042,02

07 - PASIVOS FINANCIEROS

1. Información sobre los pasivos financieros de la sociedad:

a) Pasivos financieros a largo plazo:

A continuación se detallan los pasivos financieros a l/p atendiendo a las categorías establecidas en la norma de registro y valoración novena:

Deudas con entidades de crédito lp	Importe 2015	Importe 2014
Débitos y partidas a pagar	6.645.164,20	4.085.536,70
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg		
Otros		
TOTAL	6.645.164,20	4.085.536,70

Derivados y otros lp	Importe 2015	Importe 2014
Débitos y partidas a pagar	1.472.175,33	778.184,52
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg		
Otros		
TOTAL	1.472.175,33	778.184,52

Total pasivos financieros lp	Importe 2015	Importe 2014
Débitos y partidas a pagar	8.117.339,53	4.863.721,22
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg		
Otros		
TOTAL	8.117.339,53	4.863.721,22

b) Pasivos financieros a corto plazo:

Deudas con entidades de crédito cp	Importe 2015	Importe 2014
Débitos y partidas a pagar	523.653,73	276.838,73
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg		
Otros		
TOTAL	523.653,73	276.838,73

Derivados y otros cp	Importe 2015	Importe 2014
Débitos y partidas a pagar	498.555,83	872.492,57
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg		
Otros		
TOTAL	498.555,83	872.492,57

Total pasivos financieros cp	Importe 2015	Importe 2014
Débitos y partidas a pagar	1.022.209,56	1.149.331,30
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg		
Otros		
TOTAL	1.022.209,56	1.149.331,30

2. Información sobre:

a) Existen deudas con garantía real que ascienden a 7.240.137,03 euros en el ejercicio 2015, 2.331.515,42 euros en el ejercicio anterior (2014). El detalle de los bienes se incluye en la nota 5 de la memoria.

b) No existen líneas de descuento ni pólizas de crédito al cierre del ejercicio.

3. Préstamos pendientes de pago al cierre del ejercicio:

No existen impagos sobre los préstamos pendientes de pago.

Las clasificaciones por vencimiento de los pasivos financieros de la Sociedad, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Deudas							
Obligaciones y otros valores negociables							
Deudas con entidades de crédito	523.653,73	522.143,47	474.146,67	483.639,82	493.286,58	4.671.947,66	7.168.817,93
Acreedores por arrendamiento financiero							
Derivados							
Otros pasivos financieros							
Deudas con emp.grupo y asociadas	176.180,78	26.306,80	26.837,80	27.379,50	27.932,14	1.363.719,09	1.648.356,11
Acreedores comerciales no corrientes							
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Proveedores							
Proveedores, empresas del grupo y asociadas							
Acreedores varios	322.375,05						322.375,05
Personal							
Anticipos de clientes							
Deuda con características especiales							
TOTAL	1.022.209,56	548.450,27	500.984,47	511.019,32	521.218,72	6.035.666,75	9.139.549,09

08 - FONDOS PROPIOS

1. La composición y el movimiento de las partidas que forman el epígrafe "Fondos Propios" es la siguiente:

Tipo acción / Participación	Nº acciones / Participaciones	Valor Nominal	Numeración
A	3.006	1,000000	Del número 1 al 3.006

2. No existen ninguna circunstancia que limiten la disponibilidad de las reservas.

3. No se han realizado transacciones con acciones/participaciones propias durante el ejercicio actual ni el precedente.

4.-Reserva Legal

El 10% de los Beneficios debe destinarse a la constitución de la Reserva Legal, hasta que dicha reserva alcance el 20% del Capital Social. El único destino posible de la Reserva Legal es la compensación de pérdidas o la ampliación de Capital por la parte que exceda del 10% del Capital ya aumentado.

4. Durante el ejercicio no ha habido ningún movimiento en la cuenta Reserva de Revalorización Ley 16/2012

09 - SITUACIÓN FISCAL

9.1. Saldos con administraciones públicas
La composición de los saldos con Administraciones Públicas es:

Saldos deudores	**Importe 2015**	**Importe 2014**
Hac. Pública, deudora por IVA		48.221,08
Hac. Pública, deudora por devolución de impuestos	79.312,46	32.630,67
Total saldos deudores	**79.312,46**	**80.851,75**
Saldos acreedores		
HACIENDA PUBLICA ACREED.IVA	-10.367,73	
HACIEND.PUBL.ACREED.RETEN PRAC	-1.523,88	-1.006,32
ORGANISMOS SEGUR.SOCIALACREED	-889,74	-1.024,98
Total saldos acreedores	**-12.781,35**	**-2.031,30**

9.2. Impuestos sobre beneficios

Debido al hecho de que determinadas operaciones tienen diferente consideración al efecto de la tributación del impuesto sobre sociedades y la elaboración de estas cuentas anuales, la base imponible del ejercicio puede diferir del resultado contable.

a) A continuación se detallan las diferencias temporarias deducibles e imponibles registradas en el balance al cierre del ejercicio:

No hay Correcciones Temporarias.

b) Los incentivos fiscales aplicados en el ejercicio son:

No se ha adquirido ningún compromiso en relación a Incentivos Fiscales.

c) A continuación se detalla el beneficio acogido a la deducción por inversión de beneficios y el detalle de las inversiones realizadas:

·No hay inversión de beneficios

Según lo estipulado en el artículo 25 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, se hace constar en la memoria el detalle de la reserva por inversión de beneficios:

·No hay reserva indisponible dotada

d) No existen provisiones derivadas del impuesto sobre beneficios ni acontecimientos posteriores al cierre que supongan una modificación de la normativa fiscal que afecte a los activos y pasivos fiscales registrados.

Al 31 de diciembre de 2015 la Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos a los que está sujeta de los últimos cuatro años. Como consecuencia de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente podrían surgir pasivos adicionales en el caso de inspección por las autoridades fiscales. En todo caso los administradores solidarios consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales abreviadas.

10 - INGRESOS Y GASTOS

1. A continuación se detallan el desglose de la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias de:
   - Aprovisionamientos:

Aprovisionamientos	Importe 2015	Importe 2014
Consumo de mercaderías	51.890,55	2.983,95
a) Compras, netas devol. y dto. de las cuales:	51.890,55	2.983,95
- nacionales	51.890,55	2.983,95
- adquisiciones intracomunitarias		
- importaciones		
b) Variación de existencias		
Consumo de mat. primas y otras mat. consumibles		
a) Compras, netas devol. y dto. de las cuales:		
- nacionales		
- adquisiciones intracomunitarias		
- importaciones		
b) Variación de existencias		

   - Las cargas sociales de la partida de "Gastos de personal" se desglosan de la siguiente forma:

Concepto	Importe 2015	Importe 2014
Cargas sociales	6.975,25	7.110,49
a) Seguridad Social a cargo de la empresa	6.975,25	7.110,49
b) Aportaciones y dotaciones para pensiones		
c) Otras cargas sociales		

   - El desglose de "Otros gastos de explotación" corresponden a:

Concepto	Importe 2015	Importe 2014
Otros gastos de explotación	149.005,31	152.353,87
a) Pérdidas y deterioro operaciones comerciales		
b) Resto de gastos de explotación	149.005,31	152.353,87

2. No existen ventas de bienes ni prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios.

3. No existen resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en la partida "Otros resultados".

11 - SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

No existen subvenciones, donaciones ni legados recibidos durante el ejercicio ni ejercicio anterior.

12 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A efectos de la presentación de las Cuentas Anuales de una empresa o sociedad se entenderá que otra 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 para los grupos de sociedades o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas, que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

La información sobre operaciones con partes vinculadas de la Sociedad se recoge en los siguientes cuadros:

Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2015	Sociedades vinculadas	Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa
Recepción de servicios		
Gastos por intereses	2.064,15	
Compras de inmovilizado	214.123.75	
Servicios prestados	139.984,00	
Ingresos por intereses	6.571.45	
Ventas de inmovilizado		80.000,00

Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2014	Sociedades vinculadas	Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa
Recepción de servicios		
Gastos por intereses		
Compras de inmovilizado	245.673,44	
Servicios prestados	277.984,00	
Ingresos por intereses		
Ventas de inmovilizado		

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2015	Sociedades vinculadas	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	1.050.493,02		
Créditos a corto plazo.			
Clientes/deudores	1.009,91		
Deudores varios			
Otros activos financieros.			
TOTAL SALDOS DEUDORES	**1.051.502,93**		
B) SALDOS ACREEDORES			
Deudas a largo plazo.	173.382,17	918.483,40	305.000,00
Deudas a corto plazo.	176.180,78		
Proveedores/Acreedores			
Otros pasivos financieros.			
TOTAL SALDOS ACREEDORES	**349.562,95**	**918.483,40**	**305.000,00**

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2014	Sociedades vinculadas	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	2.447.122,63		
Créditos a corto plazo.			
Clientes/deudores	582,00	96.409.92	96.409,92
Deudores varios			
Otros activos financieros.			
TOTAL SALDOS DEUDORES	**2.447.704,63**	**96.409,92**	**96.409,92**
B) SALDOS ACREEDORES			
Deudas a largo plazo.	531.641,65	570.243,32	
Deudas a corto plazo.			
Proveedores/Acreedores			
Otros pasivos financieros.			
TOTAL SALDOS ACREEDORES	**531.641,65**	**570.243,32**	

Tal y como establece el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital, las situaciones de conflicto de interés, directo o indirecto, que tienen con el interés de la Sociedad los administradores son las mencionadas en la nota 6.3.

13 - OTRA INFORMACIÓN

La empresa no ha tiene acuerdos que no figuren en el balance.

14 - INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE Y DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

1. Información sobre medio ambiente

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales NO existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de Noviembre).

2. Derechos de emisión de gases de efecto invernadero

Durante el ejercicio actual y ejercicio anterior, no se ha producido ningún movimiento en la partida de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

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) 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.

De acuerdo con lo permitido en la Disposición adicional única de la Resolución anteriormente mencionada, al ser éste el primer ejercicio de aplicación de la misma, no se presenta información comparativa.

	2015
	Días
Período medio de pago a proveedores	97

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.

16.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.

No se han producido hechos posteriores al cierre que deban ser mencionados.

AKYDEKO PLUS, S.L.

FORMULACION DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS 2015

El 31 de marzo de 2016 los Administradores Solidarios de la Sociedad Akydeko Plus, S.L., en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital, proceden a formular las Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito, que se refieren al Balance Abreviado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada, el Estado Abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto y la Memoria Abreviada.

Álvaro Rubio Garzón
Administrador solidario

Francisco Escudero López
Administrador Solidario

ANEXO IV

Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la información financiera del emisor

INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO

AP67 SOCIMI, S.A.

20 de febrero de 2018

El presente informe se emite con el objetivo de describir la estructura organizativa y el sistema de control interno de la sociedad con el fin de dar cumplimiento a la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, **"MAB"**) en referencia a las obligaciones de información que establece el Mercado.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN……...……4
2. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD…….7
3. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO……...8
4. EVALUACIÓN DE RIESGOS……9
5. ACTIVIDADES DE CONTROL……...12
6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN…….14
7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN…….14

1. INTRODUCCIÓN

AP67 SOCIMI, S.A. (en adelante **"AP67"** o la **"Sociedad"**) titular de N.I.F. B-82953092, se constituyó por tiempo indefinido, con el carácter de sociedad de responsabilidad limitada y la denominación de AKYDEKO PLUS, S.L., mediante escritura otorgada ante el Notario de Villaviciosa de Odón, D. Luis Morales Rodríguez, con fecha 25 de abril de 2001 y número 1.740 de su protocolo; figurando debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 16491, folio 61 y hoja M-280744.

El capital social en el momento de la constitución ascendió a 3.006 Euros, dividido en 3.006 participaciones sociales indivisibles y acumulables de 1 Euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 3.006, ambos inclusive; quedando íntegramente suscrito y desembolsado por D. Francisco Escudero López, a razón de 1.503 participaciones, números 1 a 1.503, ambas inclusive; y por D. Álvaro Rubio Garzón, a razón de 1.503 participaciones sociales, números 1.504 a 3.006, ambas inclusive.

El órgano de administración fijado en el momento de la constitución fue el de dos administradores solidarios, siendo designados administradores los socios fundadores, D. Francisco Escudero López y D. Álvaro Rubio Garzón.

Mediante acuerdo de la Junta General de fecha 10 de abril de 2007, elevado a público en escritura otorgada ante el notario de Leganés, D. Pedro Francisco García Sevillano, con fecha 11 de abril de 2007 y número 1.745 de su protocolo, causante de la inscripción 2ª en la hoja registral de la Sociedad; se modificó el domicilio social en Leganés, desde la calle Diego Martínez Barrio, número 36 a la calle Villaverde, número 2, local, con la consiguiente modificación del artículo 4 de los Estatutos Sociales.

Con fecha 15 de junio de 2016, los socios reunidos en Junta General acordaron que la Sociedad se acogiese al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario; desde la misma fecha del acuerdo. Dicha decisión fue comunicada a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria en la misma fecha.

El capital de la Sociedad fue aumentado, en el importe de 4.456.118 Euros, hasta la cantidad de 4.459.124 €, con cargo a reservas y por importe de 540.876 Euros, hasta la cantidad de 5.000.000 €, mediante compensación de créditos, con la consiguiente modificación del artículo 6 de los Estatutos Sociales; mediante acuerdos elevados a público en escritura otorgada ante el Notario de Leganés (Madrid), Dª. María Dolores Peña Peña, con fecha 3 de julio de 2017 y número 1.748 de su protocolo, causante de la inscripción 4ª en la hoja registral de la Sociedad.

Por acuerdo de la Junta General de Socios de la Sociedad y de la propia Sociedad, en calidad de socio único de la mercantil 1977 JS, S.L.U., ambos de fecha de fecha 30 de mayo de 2017, se procedió a aprobar la fusión por absorción de 1977 JS, S.L.U. (sociedad absorbida) por la Sociedad (sociedad absorbente), por medio de la cual AP67 –en ese momento, Akydeko Plus, S.L.- adquiría por sucesión universal el patrimonio de la sociedad absorbida, que se extinguió, sin que resultara preciso ampliar el capital de la sociedad absorbente. Los referidos acuerdos de fusión fueron elevados a público por medio de escritura otorgada ante el Notario de

Leganés (Madrid), Dª. María Dolores Peña Peña, con fecha 28 de julio de 2017 y número 2.075 de su protocolo; causante de la inscripción 5ª en la hoja registral de la Sociedad.

Por acuerdo de la Junta General de Socios de la Sociedad de fecha 20 de julio de 2017, se procedió a aprobar la transformación de la Sociedad en una sociedad anónima con una nueva denominación; pasando a denominarse "AP67 SOCIMI, S.A.", a modificar su objeto social y a regirse por unos nuevos Estatutos Sociales adecuados a la nueva forma social. Los referidos acuerdos de transformación, cambio de denominación y modificación de objeto social fueron elevados a público por medio de escritura otorgada ante el Notario de Leganés (Madrid), Dª. María Dolores Peña Peña, con fecha 29 de septiembre de 2017 y número 2.500 de su protocolo; causante de la inscripción 6ª en la hoja registral de la Sociedad.

El capital de la Sociedad fue aumentado, en el importe de 116.359 Euros, hasta la cantidad de 5.116.359 €, mediante aportación dineraria, con la consiguiente modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales; por medio acuerdos elevados a público en escritura otorgada ante el Notario de Leganés (Madrid), Dª. María Dolores Peña Peña, con fecha 29 de diciembre de 2017 y número 3.496 de su protocolo; causante de la inscripción 7ª en la hoja registral de la Sociedad.

El objeto social de AP67 tal y como se detalla en el artículo 2º de sus Estatutos Sociales es:

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

e) Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, 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 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.

La Sociedad es propietaria de una cartera de inmuebles, integrada por viviendas, locales comerciales, trasteros y plazas de garaje radicados en España, concretamente en Leganés (Madrid).

ESTRUCTURA DE GOBIERNO

El órgano de administración está formado actualmente por un Consejo de Administración de tres miembros, integrado por los socios D. Álvaro Rubio Garzón, D. Francisco Escudero López y Dª. Mar Nombela Martínez. Los cargos de presidente y vicepresidente del Consejo los ostentan D. Álvaro Rubio Garzón y D. Francisco Escudero López respectivamente. Por otra parte, D. Sebastián Rivero Galán, ostenta el cargo de secretario no consejero. Los referidos nombramientos tuvieron lugar por medio de acuerdos elevados a público en escritura otorgada ante el Notario de Leganés (Madrid), Dª. María Dolores Peña Peña, con fecha 29 de septiembre de 2017 y número 2.500 de su protocolo; causante de la inscripción 6ª en la hoja registral de la Sociedad.

La principal responsabilidad del Consejo de Administración es la gestión, representación y administración de los negocios de la Sociedad de conformidad con la legalidad vigente y con lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad.

Además de las atribuciones mencionadas en el párrafo anterior, la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar las medidas necesarias para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información financiera reportada al mercado, a los accionistas y a los diferentes *stakeholders* (supervisor, entidades financieras, analistas, prensa, etc.) así como el control interno de la Sociedad.

El Consejo de Administración se reúne con al menos una periodicidad trimestral, si bien el número total de reuniones depende del volumen de actividades de la Sociedad.

La Sociedad cuenta con tres trabajadores, que se encargan de las actividades de gestión de activos e interna de la propia Sociedad.

La Sociedad mantiene externalizada la función del puesto de Secretario del Consejo (no consejero), recayendo el cargo en su abogado D. Sebastián Rivero Galán, de cara a garantizar un adecuado cumplimiento de todas las obligaciones en materia mercantil y del mercado de valores.

2. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

La compañía cuenta con procedimientos y actividades de control en todos los procesos clave con el objeto de asegurar el adecuado registro, valoración y presentación de las transacciones, en especial, aquellas que puedan afectar de forma material a los estados financieros y posibles fraudes.

2.1 Establecimiento de estrategia u objetivos

El Consejo de Administración ha establecido las líneas estratégicas de la Sociedad a medio y largo plazo, consistentes en maximizar el ingreso y la rentabilidad de los activos inmobiliarios en cartera, así como la política de adquisiciones.

La estrategia de la Sociedad y el objetivo que persigue se centran en la adquisición de activos, fundamentalmente, viviendas, locales comerciales, garajes y trasteros para su explotación en régimen de arrendamiento en áreas metropolitanas de las principales ciudades españolas en zonas con una amplia demanda y con amplias expectativas de desarrollo.

La Sociedad cuenta con un plan estratégico y de negocios que cubre el corto - medio plazo que ha sido desarrollado por el Consejo de Administración.

2.2 Reglamento Interno de Conducta

El Consejo de Administración, en reunión de 5 de febrero de 2018, aprobó un Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores, dirigido al propio Consejo de Administración, directivos y todo el personal de la Sociedad, debiendo extenderse, en su caso, en un futuro, a los proveedores de servicios externos a los que les deba aplicar por tener acceso a información privilegiada.

El referido Reglamento reúne las responsabilidades relativas al comportamiento de los sujetos por él obligados frente al mercado de valores, con el fin de evitar cualquier tipo de comportamiento o incumplimiento que pueda repercutir negativamente en el adecuado funcionamiento de la actividad empresarial.

En el Reglamento se describen los principios de gestión precisos para velar por el cumplimiento normativo en la Sociedad, y se definen la estructura y funcionamiento del responsable de cumplimiento normativo, a la vez que sistematiza los controles existentes, con el objetivo de prevenir y mitigar el riesgo de incumplimiento en la operativa llevada a cabo por la Sociedad.

La Sociedad ha nombrado como *Compliance Officer* a Dª. María del Mar Nombela Martínez, que será la responsable del adecuado seguimiento, actualización y puesta en conocimiento de todo el personal que se encuentre sujeto al Reglamento.

2.3 Capacidades, formación del personal y evaluación del personal

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que cuenta con personal con capacidades necesarias para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con experiencia en el sector con el fin de lograr un resultado óptimo en sus

funciones.

En este sentido cabe destacar que los perfiles de los principales responsables del control y supervisión de la información financiera incluyen las siguientes:

- Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (valoración, análisis de inversiones, contable y financiera, técnica y de promoción).
- Experiencia en Dirección Financiera.
- Experiencia en auditoría y finanzas.
- Experiencia en materia contable, del régimen SOCIMI y control interno.

De cara a cubrir puestos vacantes, la Sociedad podrá recurrir a contratar los servicios de una compañía experta en materia de selección de personal, que realice la búsqueda y filtre en un primer paso a los candidatos. Posteriormente, los candidatos serán entrevistados por el departamento de la Sociedad que vaya a realizar la contratación a fin de asegurar que la persona cumple con el perfil necesario para cubrir el puesto. No obstante lo anterior, la contratación podrá ser realizada internamente sin necesidad de que se tenga que contar con los servicios de una empresa de selección de personal.

Toda nueva contratación en la Sociedad será comunicada a los miembros del Consejo de Administración los cuales podrán asesorar y opinar al respecto.

Asimismo, es importante destacar que la Sociedad tiene como objetivo desarrollar una evaluación del desempeño del personal, con el fin de que reciban un *feedback* sobre su rendimiento que les permita mejorar en caso de que sea necesario.

3. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

La Sociedad conoce su responsabilidad en el desarrollo de los procesos y en el cumplimiento de los controles para asegurar el adecuado registro de la información financiera, constando con un sistema de máxima calidad, fiabilidad y consistencia que asegura su compromiso en mantener planes de mejora continua.

El Sistema de Control Interno de la Sociedad está constituido por varios componentes, entre los que destacan los siguientes, los cuales son desarrollados a lo largo del presente documento:

- Entorno de control.
- Evaluación de riesgos.
- Actividades de control.
- Información y comunicación.
- Actividades de supervisión y monitorización.

En este sentido, los mecanismos de control instaurados por la Sociedad se han definido teniendo en cuenta:

- La importancia de la legitimidad de la información a partir de la cual se elabora la información financiera.

- La elección de los responsables que sean origen o destino de dicha información.

- La distribución adecuada de las tareas en las diferentes áreas.

- El alcance de dicha distribución, tanto al personal de la Sociedad como al de las empresas que, en su caso, en un futuro realicen los servicios subcontratados.

- La adecuada periodicidad en la transmisión de la información.

- La correcta revisión de los sistemas de información que intervienen en el proceso de elaboración y emisión de la información financiera.

De esta forma, se han desarrollado de manera clara los procesos que impactan en la elaboración de la información financiera o en la revisión de las actividades del área de gestión y contable realizados por terceros.

4. EVALUACIÓN DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiendo como éstos aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y en la estrategia aprobada.

Conforme a lo anterior, se ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que se consideran más relevantes por la posibilidad de que afecten a la fiabilidad de la información financiera.

En relación con dicho proceso, se han considerado como punto de partida los objetivos de la Sociedad, tanto estratégicos, como operativos, financieros y de cumplimiento, y se han analizado aquellos factores internos y externos que pueden tener un impacto negativo en la misma, sus objetivos y su modelo de negocio, teniendo en cuenta cuál es la tolerancia al riesgo asumible.

Como resultado del proceso, destacan los siguientes riesgos entre los más relevantes para la Sociedad:

- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.

- Riesgos asociados al sector inmobiliario: ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en relación con la obtención de fondos que perjudiquen el crecimiento esperado de la Sociedad.

- Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones inflacionarias o incremento de los niveles de desempleo.

- Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento esperado de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.

- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.

- Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación con la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda.

Adicionalmente, de forma periódica se lleva a cabo una evaluación de riesgos específicos de la información financiera, es decir, de aquellos factores que pueden derivar en un deterioro de la fiabilidad de dicha información.

El proceso de evaluación de riesgos de la información financiera parte del análisis de los estados financieros, identificando aquellas partidas que son más susceptibles de contener errores materiales, bien por su importe o por su naturaleza. Así, se han considerado los siguientes criterios de riesgo:

- Criterios cuantitativos de riesgo.

- Criterios cualitativos.

Como resultado de dicho proceso, la Sociedad considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad de la información financiera:

- El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.

- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.

- Pagos y tratamiento de gastos.

- Impagos y gestión de la morosidad.

- Fraude. Entendido éste como errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

A continuación, se explican cada uno de estos aspectos de riesgo y su impacto potencial en los estados financieros de la Sociedad:

a) Reconocimiento de ingresos

Los contratos de alquiler pueden ser de distinta naturaleza, así como contener cláusulas específicas que deban ser consideradas individualmente a la hora de contabilizar los ingresos por arrendamientos. En este sentido cabe destacar que por la tipología de activos propiedad de la Sociedad la mayor parte de los contratos son de los denominados de renta normalizada, en el sentido de que la renta nominal es coincidente con la real, no existiendo por lo general incentivos a los arrendamientos que puedan generar la aplicación de criterios contables específicos.

b) Registro y valoración de los activos

En el proceso de adquisición de cada uno de los activos propiedad de la Sociedad se deben identificar cláusulas que conlleven un tratamiento específico en el registro contable de la propiedad adquirida. Entre éstas cabe destacar la identificación de los elementos susceptibles de ser activados como mayor coste de adquisición, así como la fijación de las vidas útiles de los elementos adquiridos, que son analizados minuciosamente.

La valoración de las inversiones inmobiliarias se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos. Todo ejercicio de valoración conlleva un factor importante de incertidumbre. De cara a minimizar este riesgo, la Sociedad podrá encargar la valoración de los inmuebles de su propiedad, o actualizaciones de valor a un experto externo independiente de reconocido prestigio, cuando lo considere pertinente. Las valoraciones e hipótesis utilizadas por los expertos independientes son posteriormente revisadas por personal de la Sociedad con alta cualificación en el ámbito de la valoración.

c) Pagos y tratamiento de gastos

Otro de los aspectos de riesgo de la información financiera es la gestión de inversiones y pagos, así como los pagos que se realizan, siendo importante un correcto flujo de aprobación de los mismos. Asimismo, su contabilización, distinguiendo entre inversión y gasto debe ser adecuadamente monitorizada para evitar errores contables.

De cara a monitorizar este último aspecto, se definen políticas de capitalización y gastos de cara a asegurar su correcto registro contable, el cual resulta monitorizado de manera trimestral con especial énfasis en los cierres de cada semestre de cara a la elaboración de los estados financieros que deben reportarse al MAB y en los cierres anuales para la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad.

En relación con el control de pagos, la Sociedad tiene establecido un procedimiento de cara a cubrir los dos siguientes aspectos:

- Aseguramiento de que los pagos realizados están soportados por facturas visadas y que no se producen desviaciones respecto a los presupuestos. En este sentido cabe destacar que existe una adecuada segregación de funciones al objeto de evitar posibles situaciones de fraude.

- La Sociedad tiene establecido un mecanismo de aprobación de pagos en el que existe una adecuada segregación de funciones de tal manera que la persona encargada de introducir los pagos en el sistema no goza de derechos para la aprobación de los mismos.

- Igualmente, está establecido un mecanismo de aprobación de pagos

d) Impagos y gestión de la morosidad

Uno de los principales riesgos operativos a los que se enfrenta una sociedad inmobiliaria es el de morosidad. En este sentido la Sociedad tiene establecidos determinados mecanismos conducentes a su minimización los cuales pueden ser resumidos en las siguientes dos fases:

a. Proceso de aceptación. Ante la recepción de cualquier oferta se realiza un proceso de *Scoring* consistente en evaluar la solvencia del inquilino mediante el examen de la documentación financiera del mismo. En caso de no ser satisfactorio el análisis de la información financiera facilitada, se solicitarán garantías adicionales destinadas a asegurar el riesgo de impago.

b. Proceso de gestión de la morosidad. En este sentido está establecido un sistema de comunicaciones, de tal manera que si el retraso en el cobro de una mensualidad se realiza una gestión de telefónica de cara a apercibir de la falta de pago y preguntar por la razones para el retraso; en el caso de dos meses, se procede al envío de un correo electrónico reclamando el pago de manera amistosa; mientras que en el caso de que el impago llegue a cuatro meses se procede a enviar un burofax apercibiéndo del inicio de las acciones judiciales pertinentes para el inicio del proceso de desahucio.

   A tal efecto, la Sociedad tiene contratado un despacho de abogados encargado de iniciar todas las acciones judiciales y procesales de cara a proceder en el menor plazo posible a la ejecución de las garantías o en última instancia el desalojo del inmueble.

Adicionalmente con una periodicidad, al menos, trimestral se realiza un seguimiento del estado de la morosidad de cara a adoptar las acciones necesarias.

e) Fraude

Por último, debe considerarse el riesgo de fraude en la información financiera, es decir, el hecho de que los estados financieros puedan no reflejar fielmente la situación financiera, del patrimonio y de los flujos de efectivo. En este sentido cabe destacar que además de la auditoría las cuentas anuales individuales de la Sociedad se formulan y revisan internamente estados financieros intermedios todos los semestres.

5. ACTIVIDADES DE CONTROL

La Sociedad entiende por control, toda actividad llevada a cabo para asegurar el seguimiento de las instrucciones de la dirección con el fin de mitigar los riesgos que suponen un impacto significativo en los objetivos o que puedan llevar a fraude o errores en la información

financiera reportada internamente y a terceros.

A continuación, se describen las principales actividades de control interno que se llevan a cabo en relación con la información financiera.

5.1 Análisis

Análisis de las diferentes oportunidades de inversión y evaluación, entre otros, de las operaciones que son susceptibles de encajar con la estrategia de la Sociedad.

5.2 Planificación y Presupuestos / Budgets

Anualmente, antes de finalizar el ejercicio, se elabora un presupuesto anual del ejercicio siguiente.

A lo largo del año, y con una periodicidad trimestral, se realiza un seguimiento del mismo, comparando el presupuesto con los resultados obtenidos a fin de identificar desviaciones con respecto a los objetivos establecidos.

5.3 Registro de Ingresos y cuentas a cobrar

Gestión de los contratos con los inquilinos y seguimiento del cumplimiento de las condiciones acordadas, control del estado de mantenimiento de los edificios, dirección de las negociaciones pertinentes y revisiones de rentas, entre otros.

5.4 Registro y valoración de los activos

En relación con el registro de los activos adquiridos cabe mencionar que se desarrollan políticas de capitalización de costes.

Con respecto a la valoración de las inversiones inmobiliarias, se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para activos arrendados o en base al método de comparables en el caso de inmuebles no arrendados.

En este sentido, se registran los deterioros en base al valor razonable de los activos obtenidos de los informes de valoración recibidos y validados de manera individualizada a efectos de los estados financieros preparados de conformidad con el PGC (tanto semestrales como anuales).

5.5 Proceso de cierre y reporting

La Sociedad tiene subcontratadas las gestiones contables, laborales, fiscales y jurídicas con proveedores externos de reconocido prestigio, tal como JOYMAR PLUS, S.L. y RIVERO GUSTAFSON ABOGADOS, S.L., respectivamente.

La contabilidad se gestiona internamente mediante un sistema operativo contable (A3), programa de reconocido prestigio y especializado para empresas inmobiliarias que permite el seguimiento y monitorización individualizada, desde un punto de vista de gestión, contable y financiero de todos los flujos generados por los activos de la Sociedad.

La elaboración de los estados financieros (ya sean intermedios o anuales) es realizada directamente por JOYMAR PLUS, S.L. (cuyos profesionales cuentan con un amplio y dilatado conocimiento en áreas técnico-contable) y por los auditores externos de la Sociedad, al objeto de asegurar los mayores estándares de calidad de los mismos. Los mismos serán supervisados por la Sociedad.

6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN

Tal y como se ha venido comentando a lo largo del presente documento, la Sociedad realiza cierres trimestrales, elabora estados financieros intermedios preparados de acuerdo con el PGC, los cuales son formulados por el Consejo de Administración. Asimismo además somete, de conformidad con lo previsto en la legislación mercantil, sus cuentas anuales a auditoría.

Cabe destacar que la totalidad de estados financieros elaborados por la Sociedad (anuales y semestrales) son revisados y formulados por el Consejo de Administración, poniéndose a disposición de los accionistas de la misma para su revisión y, en su caso, aprobación (en el caso de las cuentas anuales). Junto con cada comunicación realizada a los accionistas en relación con los estados financieros aprobados, también se les informa sobre los principales hechos acaecidos en el ejercicio o período, las principales adquisiciones realizadas y se les facilita una breve explicación sobre la evolución de la Sociedad.

El marco normativo de información financiera adoptada por la Sociedad en relación a las cuentas anuales consolidadas y los estados financieros intermedios consolidados y las normas de registro y valoración establecidas en el Plan General Contable y demás legislación que le sea aplicable.

La Sociedad, publicará los estados financieros anuales auditados y los semestrales sometidos a revisión limitada, de acuerdo con la normativa del MAB que le es de aplicación.

7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

Como se ha mencionado anteriormente en el apartado de Actividades de Control, se realiza un seguimiento de cara conocer la evolución de los principales indicadores de rendimiento de la Sociedad desde un punto de vista técnico, comercial, de gestión, de inversión y financiero que permite tomar decisiones de una manera extremadamente ágil de cara a llevar a cabo una gestión eficiente de la cartera de activos y de las posibilidades de inversión.

Esta revisión permite tener un conocimiento continúo de los principales eventos que se van produciendo en la Sociedad con el fin de asegurar que la información financiera que se refleja en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada de manera regular y con los resultados de la Sociedad, a la vez que refleja de manera adecuada la situación actual recogida en la página web y la reportada al mercado. De cara a facilitar esta labor, la totalidad de información financiera formulada por el Consejo de Administración es

preparada en español.

En lo que a la transmisión de información se refiere, se lleva a cabo de manera fluida, regular y homogénea gracias al constante contacto con el Asesor Registrado, lo que permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado sea consistente y cumpla con los estándares requeridos por la normativa del MAB.

SISTEMA EDUCATIVO inmoley.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. ©

CURSO/GUÍA PRÁCTICA DEL INVERSOR PATRIMONIALISTA INMOBILIARIO.

PATRIMONIALISTAS, FONDOS Y SOCIMI.

Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).



Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?

PARTE PRIMERA

Inversor inmobiliario patrimonialista.

Capítulo 1. Inmobiliaria patrimonialista. Características de la actividad patrimonialista inmobiliaria.

1. Calidad del patrimonio en explotación (renovación patrimonial).

2. Labor inversora. Identificar potenciales oportunidades de compra.

3. Perfil del arrendatario y Calendario de vencimiento y revisión de contratos de alquiler.
a. Base de clientes se encuentra diversificada
b. Vencimientos arrendaticios equilibrados.

4. Reestructuración del patrimonio de la Sociedad mediante la venta de sus activos no estratégicos.

5. Estrategia de crecimiento y especialización.

TALLER DE TRABAJO

Medidas anticíclicas de prevención del riesgo inmobiliario.

TALLER DE TRABAJO.

Proceso de reestructuración de su patrimonio con el objeto de incrementar los niveles de rentabilidad

TALLER DE TRABAJO

Criterios de rentabilidad.

TALLER DE TRABAJO

La estructura financiera de una inmobiliaria patrimonialista. Activos inmobiliarios para su alquiler.

1. Coeficientes de ocupación.

2. Valor residual de la inversión al final del periodo.

3. Flujo de fondos y tasa de capitalización.

TALLER DE TRABAJO

Compras. Política de adquisiciones y crecimiento.

TALLER DE TRABAJO

Diferencias contables entre inmobiliarias patrimonialistas (contabilizan sus activos inmobiliarios en partidas dentro del inmovilizado) y promotoras inmobiliarias contabilizan el suelo y las viviendas como existencias dentro del activo circulante

TALLER DE TRABAJO

El negocio PATRIMONIALISTA de una inmobiliaria.

TALLER DE TRABAJO

Ejemplo real de gran inmobiliaria patrimonialista de referencia internacional en el proceso de adquisición selectiva de activos de alta rentabilidad en zonas prime.

Capítulo 2. Organigrama de una inmobiliaria patrimonialista. División de Patrimonio. Gestión y administración de activos.

1. **Departamento de Gestión de Inmuebles**
2. **Departamento de gestión de promociones inmobiliarias.**
   Procedimientos generales
   a. Definición del producto
   b. Desarrollo del Proyecto
   c. Desarrollo de la obra por el contratista
3. **Departamento de gestión de suelo.**
   a. Procesos en el desarrollo promocional.
   b. Gestión de suelo.
   c. Desarrollo de cada proyecto. Project management.
   d. Diseño y posterior control y supervisión de cada promoción.
4. **Departamento de planificación y control y relaciones con los inversores.**
5. **Departamento financiero.**
   a. Operativa Financiera
   b. Gastos de una inmobiliaria patrimonialista.
6. **Departamento de Administración de Inmuebles.**
7. **Departamento de conservación de inmuebles.**
   Política de mantenimiento y conservación.
8. **Departamento comercial y de marketing**
   Comercialización del patrimonio en alquiler o destinado a la venta.
   Venta de Activos
   a. Política de venta
   b. Fijación de precios
   c. Precios y campaña publicitaria
   d. Oficina de venta
   e. Gestión post-venta
   g. Factores de oferta

TALLER DE TRABAJO

La gestión técnica del patrimonio en una inmobiliaria patrimonialista.

Director patrimonio.
Departamento Técnico.
Gerente de Inmuebles.
Gestor Técnico Externo (Facilities Management FM).
Empresa de Servicios de Mantenimiento
Gestor instalaciones.
Manual de Calidad.
Gestión energética y medioambiental.
Gestor mantenimiento.
Gestor seguridad.
Gestor obra civil-arquitectura.
Responsable administrativo.
Responsable técnico del inmueble.

Inspección técnica.
Libro del edificio.
Estrategia de contratación del mantenimiento preventivo.
Mantenimiento Preventivo.
Calendario de Operaciones de Mantenimiento.
Registro de Incidencias.
Registro de Operaciones.
Manual del usuario (servicios y mantenimiento, descripción del edificio, conserjería y limpieza).
Plan de Mantenimiento.
Plan de emergencia.
Gestión de la seguridad en los inmuebles.
Auditoría técnica estado actual del inmueble.
Validación del plan de mantenimiento preventivo.

CHECK-LIST

Claves del negocio inmobiliario patrimonialista.

Ingresos por rentas, equilibrio de la compañía.
Creación de patrimonio:

- compra
- desarrollo

Tipos de patrimonio:

- centros comerciales
- oficinas
- viviendas
- hoteles
- parques logísticos / industrial
- (otros)

Rentabilidad. Muy sensible a las variables.
Financiación. Operaciones con mucho apalancamiento.
Gestión del patrimonio:

- personal propio o externalización.
- estructura de ingresos y gastos.
- rentabilidad.
- personalización y adaptación a las especiales características de cada inmueble.
- gestión del activo (técnica y administrativa): conservación, contratación de suministros y servicios; contratos de mantenimiento; gestión de comunidades de propietarios; gestión del cobro y facturación, etc.
- comercialización; contratos de arrendamiento, estudios de mercado y propuestas de actualización de rentas, mantenimiento y gestión–resolución de incidencias; etc.
- rotación de activos.

Capítulo 3. Política de contención del riesgo.

1. Suelo de calidad por su ubicación y proceso urbanístico y contrataciones de obra.

2. Compra de suelo selectiva.

3. Contratación de obra.

4. Política de diferenciación de producto y marca

Capítulo 4. Rentabilizar el patrimonio inmobiliario. Prima de riesgo de las rentabilidades inmobiliarias.

1. Prima de riesgo de las rentabilidades inmobiliarias (variables: impago de rentas, desocupación, depreciación y remodelación).

2. Prima de riesgos de centros comerciales (el problema de la renta variable – cíclico).

3. Prima de riesgo del sector hotelero.

4. Prima de riesgo de inversión residencial (vivienda en alquiler).

5. Prima de riesgo de oficinas (mercado cíclico).

6. Prima de riesgos de suelo industrial (polígonos industriales y logísticos).

7. Prima de riesgos de garajes y aparcamientos.

TALLER DE TRABAJO

Estrategia inversora inmobiliaria. Equilibrio financiero (riesgo-rentabilidad) en el análisis de rentabilidad por alquiler o plusvalías.

1. Rentabilidad y riesgo.

2. Fondos propios y préstamos.

3. Estrategia inversora (mantenimiento o venta).

4. Diversificación y ubicación.

Capítulo 5. Inversión inmobiliaria a cambio de nacionalidad.

1. Visado de residencia para inversores. La inversión inmobiliaria a cambio de la nacionalidad española (GOLDEN VISA).

2. Autorización de residencia para inversores

PARTE SEGUNDA

Estrategias inmobiliarias directas o indirectas (vehículos inversores interpuestos)

Capítulo 6. Estrategias inmobiliarias directas o indirectas (vehículos inversores interpuestos).

1. La flexibilidad de la inversión indirecta (vehículos inversores interpuestos)

2. Inversión inmobiliaria en función de la localización y el desarrollo urbanístico necesario.

3. Inversión inmobiliaria en función del Project finance y el nivel de riesgo.

TALLER DE TRABAJO

Inversión patrimonialista en activos inmobiliarios.

Inversión institucional en activos inmobiliarios en España
Inversión patrimonialista en inmuebles en España
Fondos de inversión inmobiliarios.
Sociedades de inversión.
Compañías de seguros y fondos de pensiones.

TALLER DE TRABAJO

Categorías de fondos y su implicación en el mercado de inversiones inmobiliarias. Inversores inmobiliarios, perfiles de inversión y rentabilidades exigidas.

1. Inversores inmobiliarios oportunistas.

2. Inversores Inmobiliarios Value Added.

3. Inversores Inmobiliarios Core Plus.

4. Inversores Inmobiliarios Core.

TALLER DE TRABAJO

Tipos de fondos inmobiliarios en función del riesgo.

1. Core, o nuclear

2. Core–plus o Value–Added

3. Opportunity / fondos de oportunidad

TALLER DE TRABAJO

Estrategias de Inversión y perfil de fondos patrimonialistas inmobiliarios.

1. Inversión en inmuebles en rentabilidad con posibilidades de aumentar las rentas vía inversión en CAPEX (capital expenditures).

2. Estrategias de Inversión
Core y Core Plus
Valor Añadido o Value Added
Inversores Inmobiliarios Core Plus
Inversores Inmobiliarios Core
Oportunista

TALLER DE TRABAJO

El private equity inmobiliario.

1. Las gestoras independientes de capital privado inmobiliario (private equity real estate) registradas en la CNMV como SGEIC (Sociedad Gestora de Entidades de Inversión Colectiva de tipo cerrado).
a. Puesta en valor de inmuebles y adecuación a la demanda actual.
b. Gestión de activos inmobiliarios de los vehículos de inversión.
c. Proceso para generar mayor rentabilidad inmobiliaria al menor riesgo.

2. Capital privado inmobiliario (private equity real estate)

3. Niveles en la gestión del capital privado inmobiliario.
Gestión de Capital o Gestión de Fondos/ Inversiones
Gestión de Activos inmobiliarios.
Gestión Inmobiliaria / facility management.

4. Estrategias de inversión inmobiliaria de los fondos de capital privado inmobiliario.
Core y Core Plus (poco riesgo: ingresos recurrentes de alquileres y baja plusvalía equiparable a la inflación.
Valor Añadido o Value Added (riesgo medio: rehabilitar para poner en valor).
Oportunista (riesgo alto: desarrollar nichos de mercado inmobiliario potencial).

TALLER DE TRABAJO

Fases de la gestión de activos inmobiliarios

1. Due Diligence del inmueble.

2. Gestión de activos inmobiliarios y plan de mitigación de riesgos.

3. Publicación de activos inmobiliarios disponibles.

4. Comercialización de inmuebles, plan de marketing y estrategias.
a. Elaboración del Plan Comercial y Plan de Marketing inmobiliario.

Plan comercial
Distribución de carteras y objetivos
Plan de acciones de Marketing inmobiliario.

b. Comercialización de los activos inmobiliarios.
Fijación de precios de los activos inmobiliarios.
Gestión y seguimiento de activos inmobiliarios.

TALLER DE TRABAJO

Folletos de presentación de gestoras independientes de capital privado inmobiliario (private equity real estate).

Capítulo 7. Los 'family office' inmobiliarios.

TALLER DE TRABAJO

Los 'family office' inmobiliarios. Ejemplo de sociedad patrimonial especializada en inmuebles en renta.

TALLER DE TRABAJO

El Family Office. Compañía privada que gestiona las inversiones (en este caso, inmobiliarias) de una familia.

Capítulo 8. Las SICAV.

TALLER DE TRABAJO

Las SICAV

Capítulo 9. Los Fondos Inmobiliarios.

TALLER DE TRABAJO

Los Fondos Inmobiliarios. Reglas generales.

TALLER DE TRABAJO.

Fondos de inversión inmobiliaria. Fondos de Inversión Inmobiliaria.
Valor liquidativo y régimen de suscripciones y reembolsos.
Comisiones y gastos.
Sociedades de Inversión Inmobiliaria.

TALLER DE TRABAJO.

Fondos de inversión inmobiliaria. El valor del patrimonio en un fondo de inversión. Valor liquidativo aplicable.

PARTE TERCERA

Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)

Capítulo 10. La reforma de 2013 de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)

1. Las SOCIMI tras la reforma del 2013. La reforma de la Ley 11/2009 por la Ley 16/2012.

2. Disposición final octava de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.
a. Objeto social. Participaciones.
b. No límite de financiación ajena.
c. Cómputo de rentas

d. Tiempo de mantenimiento en el Activo de los bienes inmuebles.
e. No diversificación inmobiliaria.
f. Mercado Alternativo Bursátil (MAB1)
g. Capital social mínimo.
h. Carácter nominativo de las acciones de las SOCIMI.

3. Mejoras del régimen fiscal especial.
a. Gravamen del 0%
b. Bases imponibles negativas.
c. Plazos de permanencia obligatoria.
d. Gravamen especial.
e. Obligaciones de información en la memoria
f. Dividendos.

4. Requisitos exigidos para cotizar en el MAB

TALLER DE TRABAJO

Esquemas de las ventajas introducidas por la reforma de 2013 en las SOCIMI.

TALLER DE TRABAJO

Ventajas de las SOCIMI frente a la inversión directa en inmuebles.

CHECK-LIST

La reforma del 2013 de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Socimis)

Capítulo 11. ¿Qué es una SOCIMI?

1. ¿Qué es una SOCIMI?

2. S.A y posible cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB)

3. Capital social mínimo.
Debe tener un Capital Social mínimo de cinco (5) millones de euros

4. ¿A qué se dedica? Objeto social de las SOCIMI.

5. Requisitos de inversión. Porcentaje invertido en inmuebles.

6. Requisitos de mantenimiento y composición del activo.

7. Rentas del periodo impositivo.

8. Financiación ajena.

TALLER DE TRABAJO

Aspectos más relevantes de la regulación de las SOCIMI

1. Elementos societarios.

2. Actividad obligatoria.

3. Activos permitidos.

4. Origen de ingresos.

5. Periodo de tenencia de activos.
Política de distribución de beneficios.

6. Incorporación a negociación. Cotización.

7. Régimen fiscal de la SOCIMI. Beneficios en el Impuesto de sociedades.

8. Obligaciones de información. Cuentas anuales.

9. Régimen fiscal de los inversores.

Sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
(a) Dividendos
(b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones
Sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente
a) Dividendos
b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones
Socios sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin establecimiento permanente
a) Dividendos
b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones

10. Opción por la aplicación del régimen de SOCIMI para beneficiarse del régimen fiscal especial.

11. Perdida del régimen especial SOCIMI

TALLER DE TRABAJO

¿Qué son las "SOCIMIS en desarrollo"?

1. ¿Qué es una SOCIMI en Desarrollo?

2. Requisitos de las SOCIMI en desarrollo.

TALLER DE TRABAJO

Aportaciones en especie a las SOCIMI.

1. Ventajas

2. Desventajas

TALLER DE TRABAJO

Requisitos inmobiliarios SOCIMI.

1. Requisitos inmobiliarios SOCIMI.

2. Requisitos financieros SOCIMI.

3. Beneficios fiscales SOCIMI.

TALLER DE TRABAJO

Proceso a seguir para la constitución de una SOCIMI y agentes intervinientes en cada fase del proceso.

1. Proceso de constitución de una SOCIMI.

2. Agentes del proceso en la constitución de una SOCIMI. Auditor, tasador, agente MAB, etc.

TALLER DE TRABAJO.

¿Merece la pena constituir una SOCIMI? Desarrollo de un caso práctico.

1. Estudio de cash flow para el inversor en SOCIMI.

2. Ventajas principales de ahorro de las SOCIMIs respecto de la SL tradicional.

Capítulo 12. Aspectos mercantiles de las SOCIMI.

1. Acciones deben nominativas

2. Admitidas a negociación.

3. Tasación.

4. Objeto social.

5. Abono de dividendos.

6. Actividades accesorias distintas por parte de las SOCIMI.

Capítulo 13. Régimen mercantil de las SOCIMI.

1. Las SOCIMI han de ser sociedades anónimas cotizadas.

2. Carácter nominativo de la acciones.

3. Reducción del plazo de arrendamiento de los inmuebles.

4. Desaparece la diversificación en inmuebles.

5. Financiación ilimitada.

TALLER DE TRABAJO

Modificación del objeto social de la Sociedad para adaptarlo a lo previsto por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones introducidas por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

TALLER DE TRABAJO

Reducción de capital de una SOCIMI con la finalidad de condonar los dividendos pasivos, mediante la disminución del valor nominal de las acciones.

TALLER DE TRABAJO

Modelo de estatutos sociales de una SOCIMI.

Título I. Denominación, objeto, duración y domicilio
Artículo 1. Denominación social
Artículo 2. Objeto social
Artículo 3. Duración
Artículo 4. Domicilio social
Título II. Capital social, acciones y accionistas
Artículo 5. Capital social
Artículo 6. Las acciones
Artículo 7. Condición de accionista
Artículo 8. Prestaciones accesorias
Artículo 9. Copropiedad y derechos reales sobre las acciones
Artículo 10. Transmisión de las acciones
Artículo 11. Desembolsos pendientes y mora del accionista
Título III. Aumento y reducción de capital
Artículo 12. Aumento de capital
Artículo 13. Capital autorizado
Artículo 14. Reducción de capital

Título IV. Obligaciones y otros valores
Artículo 15. Emisión de obligaciones
Artículo 16. Emisión de otros valores
Título V. Órganos rectores de la sociedad
Artículo 17. Órganos de la sociedad
Sección i. – la junta general
Artículo 18. Junta general
Artículo 19. Clases de juntas
Artículo 20. Convocatoria de la junta general
Artículo 21. Junta universal
Artículo 22. Lugar y tiempo de celebración
Artículo 23. Constitución de la junta
Artículo 24. Derecho de asistencia
Artículo 25. Representación para asistir a la junta
Artículo 26. Voto por medios de comunicación a distancia
Artículo 27. Derecho de información
Artículo 28. Presidencia y secretaría de la junta
Artículo 29. Lista de asistentes
Artículo 30. Desarrollo de las sesiones
Artículo 31. Adopción de acuerdos
Artículo 32. Acta de la junta y certificaciones
Sección II. El consejo de administración
Artículo 33. Consejo de administración
Artículo 34. Funciones del consejo de administración
Artículo 35. Composición del consejo de administración
Artículo 36. Equilibrio del consejo
Artículo 37. Duración
Artículo 38. Retribución de los consejeros
Artículo 39. Designación de cargos en el consejo de administración
Artículo 40. Reuniones del consejo de administración
Artículo 41. Desarrollo de las sesiones
Artículo 42. Actas del consejo y certificaciones
Sección III. Órganos delegados y consultivos del consejo
Artículo 43. Delegación de facultades
Artículo 44. Comisión de auditoría y control
Artículo 45. Comisión de nombramientos y retribuciones
Sección IV. Informe anual de gobierno corporativo, informe anual sobre la remuneración de los consejeros y página web
Artículo 46. Informe anual de gobierno corporativo
Artículo 47. Informe anual sobre la remuneración de los consejeros
Artículo 48. Página web corporativa
Título VI. Cuentas anuales
Artículo 49. Ejercicio social
Artículo 50. Documentación contable
Artículo 51. Cuentas anuales
Artículo 52. Informe de gestión
Artículo 53. Auditores de cuentas
Artículo 54. Aprobación de las cuentas anuales
Artículo 55. Reglas especiales para la distribución de dividendos
Artículo 56. Depósito de las cuentas anuales
Título VII. Disolución y liquidación
Artículo 57. Causas de disolución
Artículo 58. Liquidación
Título VIII. Incompatibilidades

Artículo 59. Prohibiciones e incompatibilidades
Artículo 60. Activo y pasivo sobrevenidos
Artículo 61. Fuero para la resolución de conflictos
Disposición transitoria
Anexo

TALLER DE TRABAJO

Modelo de reglamento del consejo de administración de una SOCIMI.

Artículo 1.- Finalidad e interpretación
Artículo 2.- Aprobación y modificación
Artículo 3.- Difusión
TÍTULO I
FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
Artículo 4.- Función general del Consejo de Administración
Artículo 5.- Creación de valor para el accionista
TÍTULO II
COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
Artículo 6.- Composición cualitativa
Artículo 7.- Composición cuantitativa
TÍTULO III
ESTRUCTURA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
Artículo 8.- El Presidente del Consejo de Administración
Artículo 9.- El Vicepresidente o Vicepresidentes
Artículo 10.- El Secretario del Consejo de Administración
Artículo 11.- El Vicesecretario del Consejo de Administración
Artículo 12.- Órganos delegados y consultivos del Consejo de Administración
Artículo 13.- El Comité de Auditoría
Artículo 14.- La Comisión de Nombramientos y Retribuciones
TÍTULO IV
FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO
Artículo 15.- Reuniones del Consejo de Administración
Artículo 16.- Desarrollo de las sesiones
TÍTULO V
DESIGNACIÓN Y CESE DE CONSEJEROS
Artículo 17.- Nombramiento de consejeros
Artículo 18.- Designación de consejeros externos
Artículo 19.- Reelección de consejeros
Artículo 20.- Duración del cargo
Artículo 21.- Cese de los consejeros
Artículo 22.- Expresión de las razones de cese como Consejero
Artículo 23.- Objetividad y secreto de las votaciones
TÍTULO VI
ACCESO DE LOS CONSEJEROS A INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD
Artículo 24.- Facultades de información e inspección
Artículo 25.- Auxilio de expertos
TÍTULO VII RETRIBUCIÓN DEL CONSEJERO
Artículo 26.- Retribución del consejero
Artículo 27.- Remuneración de la alta dirección
TÍTULO VIII DEBERES DEL CONSEJERO
Sección 1ª. Deberes de diligencia
Artículo 28.- Obligaciones generales del Consejero
Sección 2ª. Deberes de fidelidad y lealtad
Artículo 29.- Deberes generales
Artículo 30.- Deber de secreto del consejero

Artículo 31.- Deber de lealtad
Artículo 32.- Deber de abstención en conflictos de intereses
Artículo 33.- Deber de fidelidad
Artículo 34.- Información no pública
Artículo 35.- Oportunidades de negocios
Artículo 36.- Operaciones indirectas
Artículo 37.- Deberes de información del consejero
Artículo 38.- Operaciones con consejeros y accionistas significativos
Artículo 39.- Principio de transparencia
Artículo 40.- Extensión subjetiva de los deberes de lealtad
TÍTULO IX RELACIONES DEL CONSEJERO
Artículo 41.- Informe anual de gobierno corporativo
Artículo 42.- Relaciones con los Accionistas
Artículo 43.- Relaciones con los mercados
Artículo 44.- Relaciones con los analistas
Artículo 45.- Relaciones con los auditores.
Artículo 46.- Página web corporativa

Capítulo 14. Requisitos de inversión de las SOCIMI

1. Requisito de inversión de los activos.

2. Requisitos contables para el cómputo.

3. Requisito sobre volumen de rentas derivadas del arrendamiento de inmuebles

4. Requisito de mantenimiento de los activos.

5. Financiación de las SOCIMI

CHECK-LIST

Régimen mercantil de las SOCIMI

1. Forma societaria

2. Objeto social.

3. Distribución de dividendos

Capítulo 15. Cotización en mercados secundarios oficiales y en sistemas multilaterales de negociación como el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB")

1. Mercado Alternativo Bursátil ("MAB")

2. Circular 2/2013

3. Régimen aplicable a las SOCIMIs que se incorporen al MAB

4. Sociedades que pueden incorporarse al MAB

5. Requisitos de difusión.

6. Lock-up de accionistas de referencia.

7. Participaciones Significativas

8. Valoración por un experto independiente.

9. Documento Informativo de Incorporación al MAB

TALLER DE TRABAJO

Circular 1/2017 que modifica la Circular 14/2016 sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por socimis. El requisito de difusión de las acciones en el mercado.

TALLER DE TRABAJO

Las SOCIMI y los REIT (Real Estate Investment Trust).

TALLER DE TRABAJO

La SOCIMI con un medio de obtener liquidez en lugar de vender los activos inmobiliarios.

TALLER DE TRABAJO

Análisis financiero de las SOCIMI.

1. Análisis de las SOCIMI desde una perspectiva financiera (diferencial entre precio de cotización y valor de activos subyacentes).

2. El valor neto de los activos inmobiliarios (NAV). Fórmulas de cálculo.

TALLER DE TRABAJO

El éxito o fracaso financiero de la SOCIMI.

1. La constitución de una SOCIMI desde la perspectiva del gestor financiero. Factores a considerar en la decisión.

2. Factores que influyen en el descuento de una SOCIMI

3. Factores a considerar en la decisión de constituir una SOCIMI así como en su posterior gestión.

El riesgo sistemático y no sistemático de los activos es directamente proporcional al descuento del precio sobre el NAV.
Valor del ratio P/NAV, cociente entre la cotización (P) y el valor neto de los activos (NAV) de la SOCIMI.
El valor neto de los activos (NAV) y la cotización de las SOCIMI.

4. Factores a tener en cuenta por los gestores de las SOCIMI debido al ratio P/NAV

Fiscalidad de las plusvalías no realizadas.
Costes de gestión.
Costes de agencia.
Costes de transaccionales.
Liquidez.
Retornos históricos.
Tamaño de la SOCIMI.
Diversificación de activos subyacentes.
Rentabilidad.
Efecto país.
Efecto de los costes de adquisición, producción y valor de mercado.
Índice bursátil y capital flotante (free float).
Estructura del pasivo y patrimonio neto.
Riesgo-Compañía.
Coberturas de tipos de interés.
Tasaciones inmobiliarias y expectativas.
Gestión eficiente.
El efecto del ruido o riesgo irracional.

TALLER DE TRABAJO

Caso práctico. Integración de la SOCIMI Merlin, Testa y Metrovacesa.

Escisión total de Metrovacesa y transmisión unidades de negocio. División de su patrimonio en (a) Patrimonio terciario. (b) Patrimonio residencial. (c) Patrimonio no estratégico.

TALLER DE TRABAJO

Modelo de Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMIS de una SOCIMI.

INTRODUCCIÓN. INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN.

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA SOCIEDAD Y SU NEGOCIO

1.1. Persona o personas físicas responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.

1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad.

1.3. Identificación completa de la Sociedad y objeto social.

1.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes.

1.4.1. Nombre legal y comercial.

1.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad.

1.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIS.

1.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.

1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión.

1.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.

1.6.3. Información fiscal.

1.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.

1.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad.

1.7. Estrategia y ventajas competitivas del emisor.

1.8. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.

Nivel de diversificación.

Principales inversiones del Emisor en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento.

Principales inversiones del Emisor.

Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo.

1.11. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.

1.12. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.

1.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento.

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

1.15. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.

1.15.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores).

1.15.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos.

1.15.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos. Existencia o no de cláusulas de garantía o blindaje de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

1.16. Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica.

1.17. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por

tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre capital.
1.18. Información relativa a operaciones vinculadas.
1.18.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación.
1.18.2. Operaciones realizadas con los accionistas significativos.
1.18.3. Operaciones realizadas con administradores y directivos.
1.18.4. Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo.
1.19. Información financiera.
1.19.1. Información financiera correspondiente a los tres últimos ejercicios.
1.19.2. En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores de la sociedad, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.
1.19.3. Descripción de la política de dividendos.
1.19.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor.
1.20. Factores de riesgo.
1.20.1. Riesgos vinculados a la actividad de la Sociedad.
1.20.2. Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad.

2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES.
2.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores negociables que den derecho a suscribir o adquirir acciones.
2.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.
2.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de Administradores por el sistema proporcional.
2.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de las acciones estatutaria o extra-estatutaria compatible con la negociación en el MAB-SOCIMIS.
2.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.
2.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIS.
2.7. Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad.
2.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General.
2.9. Proveedor de Liquidez y breve descripción de su función.

3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.

4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES
4.1. Información relativa al Asesor Registrado.
4.2. Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.
4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMIS.

Anexo I. Cuentas anuales auditadas.
Anexo II. Informe de valoración independiente de la Sociedad.

TALLER DE TRABAJO

Caso real. Análisis de riesgo de una SOCIMI.

1. Principales riesgos de la inversión

a. Riesgo relativo a la creación de una cartera de activos.

b. Riesgo derivado de la concentración de la inversión en un único activo.
c. Riesgos vinculados al nivel de ocupación del Activo Inicial, existencia de un único arrendatario y al cobro de las rentas.
d. Riesgo relativo a sociedad de recién creación.
e. Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia de las acciones.
f. Riesgo de ejecución de obra y concesión de permisos, licencias o autorizaciones.
g. Riesgos relativos a la gestión por parte de terceros.
h. Riesgo de ejecución de obra y concesión de permisos, licencias o autorizaciones.
i. Riesgos relativos a la gestión por parte de terceros.

2. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor

3. Factores de Riesgo

a Riesgos vinculados a la actividad de la Sociedad
(i) Riesgo relativo a la creación de una cartera de activos:
(ii) Riesgo derivado de la concentración de la inversión en un único activo:
(iii) Riesgo de competencia
(iv) Riesgos vinculados al nivel de ocupación del Activo Inicial, existencia de un único arrendatario y al cobro de las rentas.
(v) Cambio en la normativa que regula la actividad desarrollada por la Sociedad.
(vi) Concentración del negocio en España y concentración en el sector de residencias universitarias

b. Riesgos operativos y de valoración
(i) Riesgo relativo a sociedad de recién creación
(ii) Riesgo derivado de contratación con proveedores y de la subcontratación de servicios.
(iii) Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de seguros insuficientes.
(iv) Riesgo de ejecución de obra y concesión de permisos, licencias o autorizaciones.
(v) Riesgo de estimación inexacta de las rentas de mercado y el valor de los activos.
(vi) Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia de las acciones.

c. Riesgos vinculados a los Gestores
(i) Riesgos relativos a la gestión por parte de terceros
(ii) Los intereses de los Gestores de los contratos pueden diferir de los intereses de los accionistas de la Sociedad.
(iii) No puede afirmarse que los Gestores de los contratos vayan a tener éxito en la consecución de los objetivos de inversión de la Sociedad.
(iv) La Sociedad no tiene ningún control sobre el personal de los Gestores de los Contratos de Gestión y podría sufrir perjuicios si se ve afectada su reputación o la de los Gestores.
(v) La Sociedad depende de la pericia de los Gestores de los Contratos de Gestión.
(vi) El rendimiento obtenido en el pasado o en la actualidad por el Arrendatario o por su equipo gestor no son una garantía del rendimiento futuro de la Sociedad.
(vii) Los Gestores pueden subcontratar servicios y no existe seguridad de que dichos servicios vayan a ser prestados con niveles de calidad óptimos o conforme a los términos previstos en los Contratos de Gestión.
(viii) Puede ser difícil y costoso para la Sociedad resolver los Contratos de Gestión.

d. Riesgos vinculados a la financiación de la Sociedad
(i) Nivel de endeudamiento
(ii) Riesgo relativo a la financiación de las futuras inversiones.

e. Riesgos asociados al sector inmobiliario
(i) Riesgo de relativa iliquidez de las inversiones inmobiliarias.
(ii) Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios.
Due Diligence de la propiedad

f. Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad
(i) Riesgo de falta de liquidez de las acciones.
(ii) Evolución de la cotización.
(iii) Recomendaciones de buen gobierno.
(iv) Riesgo de que la Sociedad no reparta dividendos a sus accionistas.

Capítulo 16. Circular 2/2013 del mercado alternativo bursátil sobre régimen aplicable a SOCIMI

1. **Requisitos generales. Capital social.**
2. **Estatutos sociales de las SOCIMI**
3. **Folleto Informativo por la CNMV**
4. **Negociación de sus acciones al MAB. Asesor registrado y proveedor de liquidez**
5. **Incorporación de la SOCIMI al MAB. Free Float**
6. **Valoración de experto independiente**
7. **Información financiera periódica y página web.**
8. **Accionistas de referencia. Lock-Up**

TALLER DE TRABAJO

El éxito de las SOCIMI depende del MAB, Mercado Alternativo Bursátil

TALLER DE TRABAJO

Auditoría de las SOCIMI inmobiliarias y Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil.

1. **Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil.**
2. **Auditoría de la SOCIMI inmobiliarias.**

TALLER DE TRABAJO

Información a suministras por SOCIMI incorporadas al mercado alternativo bursatil.

Información a facilitar por el asesor.
Información periódica (semestral y anual).
Información relevante.
Participaciones privilegiadas.
Operaciones realizadas por administradores y directivos.
Pactos parasociales.
Información acerca de operaciones societarias.
Registro y difusión de la información. Página web.

TALLER DE TRABAJO

Las valoraciones de las SOCIMI. Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y Circular 2/2013 sobre valoración de la SOCIMI.

Capítulo 17. Régimen fiscal de las SOCIMI

1. **Impuesto sobre Sociedades (IS)**
2. **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP-AJD)**
3. **Régimen fiscal de los socios de las SOCIMI**
   a. Sujeto pasivo IRPF.
   b. Impuesto sobre la Renta de no Residentes
4. **Transmisión de participaciones en el capital de las SOCIMI**
   a. Sujeto pasivo IRPF.
   b. Impuesto sobre la Renta de no Residentes

5. Requisitos para la aplicación el régimen fiscal especial.

6. Obligaciones de información.

7. Salida del régimen fiscal especial.

8. Pérdida del régimen fiscal especial.

TALLER DE TRABAJO

Fiscalidad de las SOCIMIs

1. Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Sociedades (" IS ").

2. Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs.

a. Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMIs
   (i) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ("IRPF")
   (ii) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (" IRNR ") con establecimiento permanente (" EP ")
   (iii) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP
b. Imposición directa sobre las rentas generadas por la trasmisión de las acciones de las SOCIMIs.
   (i) Inversor sujeto pasivo del IRPF.
   (ii) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP
   (iii) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

3. Imposición sobre el patrimonio (" IP ")

4. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (" ISD ")

5. Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMIs

TALLER DE TRABAJO

El Régimen fiscal de las SOCIMI tras la reforma de 2013

TALLER DE TRABAJO

Esquemas del régimen fiscal de las SOCIMI

TALLER DE TRABAJO

Ventajas del régimen fiscal de las SOCIMI.

1. Tributación al 0%

2. Ventajas para SOCIMI participada por REIT extranjero.

3. Desparece la distribución obligatoria de dividendos.

4. Memoria de las cuentas anuales.

5. Pérdida del régimen fiscal especial.

CHECK-LIST

1. Fiscalidad de las SOCIMI

2. El régimen fiscal especial regulado en la Ley 11/2009, ¿es obligatorio para todas las SOCIMI que cumplan los requisitos establecidos en dicha Ley?

3. ¿Cómo deben de presentar su declaración del Impuesto las sociedades que hayan optado por este régimen fiscal especial?

4. El régimen fiscal especial regulado en la Ley 11/2009, ¿es obligatorio para todas las SOCIMI que cumplan los requisitos establecidos en dicha Ley?

5. ¿Cuándo se devenga el Impuesto para las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009?

6. ¿Están sometidos a retención los dividendos distribuidos por las SOCIMI que hayan optado por la aplicación de este régimen especial?

7. ¿Qué renta debe integrar en su base imponible una sociedad por los dividendos distribuidos con cargo a beneficios procedentes de rentas sujetas al 19%?

8. La opción por la aplicación de este régimen especial ¿es compatible con la aplicación de los regímenes especiales previstos en el TRLIS?

9. ¿Cuáles son las consecuencias del incumplimiento del requisito de permanencia, de tres o siete años, a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley 11/2009?

10. ¿Por qué normativa se regirán las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen especial?

13. ¿Puede optarse por la aplicación de este régimen aún cuando todavía no se cumplan los requisitos exigidos para su aplicación?

14. Las entidades que hubieran optado por aplicar el régimen fiscal de las SOCIMI ¿bajo qué circunstancias pierden el derecho a disfrutar del mismo?

15. ¿Qué reglas les serán de aplicación a las sociedades que opten por la aplicación de este régimen fiscal especial, que estuviesen tributando por otro régimen distinto?

16. ¿Qué reglas les serán de aplicación a las sociedades que estuviesen tributando por este régimen especial y pasen a tributar por otro régimen distinto?

17. ¿Cómo se determinan las rentas de los inmuebles a efectos de la aplicación de este régimen?

18. ¿Cuáles son las rentas exentas de las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen especial?

19. ¿Cuál es el tipo de gravamen de las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen?

20. ¿Qué tratamiento recibirán las rentas obtenidas por una sociedad en la transmisión de la participación en el capital de las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen?

Capítulo 18. Formalización de la opción la opción para la aplicación del régimen especial de las SOCIMI

1. La opción por la aplicación del régimen fiscal especial

2. Período transitorio para el cumplimiento de requisitos del régimen.

TALLER DE TRABAJO

Requisitos para aplicar el régimen especial de las SOCIMI

Descripción
Forma societaria
Sociedad Anónima Incluir denominación SOCIMI, S.A.
Capital social mínimo. 5.000.000 euros
Objeto social

Requisitos de inversión
Rentas
Requisito de cotización
Financiación.
Periodo de tenencia / arrendamiento
Distribución de resultados
Plazo distribución del dividendo
Régimen fiscal SOCIMI. Aplicación del régimen especial.

Capítulo 19. Obligaciones contables de información de las SOCIMI

1. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI.

2. Memoria

3. Reservas.

4. Dividendos.

5. Activos.

TALLER DE TRABAJO

Modelo de Cuentas anuales resumidas de una SOCIMI

Estados financieros
Balance de Situación
Cuenta de Pérdidas y Ganancias
Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos
Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto
Estado de Flujos de Efectivo
Notas explicativas a los estados financieros:
Naturaleza y actividad de la sociedad
Bases de presentación
Normas de registro y valoración
Inversiones inmobiliarias
Arrendamientos operativos-arrendador
Política y gestión de riesgos
Activos financieros
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes
Fondos propios
Pasivos financieros
Situación fiscal
Información relativa al Consejo de Administración de la Sociedad y personal de Alta Dirección
Ingresos y gastos
Operaciones con partes vinculadas
Impactos comparativos con NIIF
Hechos posteriores

Capítulo 20. Pérdida del régimen fiscal especial.

Capítulo 21. Tipo de gravamen 0% en el Impuesto de Sociedades IS.

Capítulo 22. La percepción de dividendos. IRPF

PARTE CUARTA

Formularios

Caso real. Documento informativo de incorporación al mercado alternativo bursátil, segmento para

SOCIMIs (MAB-SOCIMIs)

Resumen de información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción y principales riesgos de inversión.
Información general y relativa a la compañía y a su negocio.
Información relativa a las acciones.
Otras informaciones de interés.
Asesor registrado y otros expertos o asesores.
Información general y relativa a la compañía y a su negocio.

¿QUÉ APRENDERÁ?





- **Inversor inmobiliario patrimonialista. Inmobiliaria patrimonialista.**
- **Medidas anticíclicas de prevención del riesgo inmobiliario.**
- **Proceso de reestructuración de su patrimonio con el objeto de incrementar los niveles de rentabilidad**
- **La estructura financiera de una inmobiliaria patrimonialista. Activos inmobiliarios para su alquiler.**
- **La gestión técnica del patrimonio en una inmobiliaria patrimonialista.**
- **Estrategia inversora inmobiliaria. Equilibrio financiero (riesgo rentabilidad) en el análisis de rentabilidad por alquiler o plusvalías.**
- **Estrategias inmobiliarias directas o indirectas (vehículos inversores interpuestos).**
- **Estrategias de inversión y perfil de fondos patrimonialistas inmobiliarios.**
- **El private equity inmobiliario.**
- **Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)**
- **Requisitos inmobiliarios de una SOCIMI.**
- **Régimen fiscal de las SOCIMI.**

PARTE PRIMERA

Inversor inmobiliario patrimonialista.

Capítulo 1. Inmobiliaria patrimonialista. Características de la actividad patrimonialista inmobiliaria.



