

En Gandía, a 24 de abril de 2026

**VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.** (en adelante, la "Sociedad" o el "Emisor"), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, del Mercado de Valores y de Servicios de Inversión, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, pone en conocimiento del mercado lo siguiente:

#### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

- (i) Informe de Auditoría de las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad emitido por un auditor independiente.
- (ii) Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 e Informe de Gestión del ejercicio 2025.
- (iii) Informe de Auditoría de las Cuentas Anuales Individuales de la Sociedad emitido por un auditor independiente.
- (iv) Cuentas Anuales Individuales de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 e Informe de Gestión del ejercicio 2025.
- (v) Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad.

Informar que la Sociedad ha revisado y actualizado el informe de la estructura organizativa y el sistema de control interno.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad ([www.veracruzproperties.com](http://www.veracruzproperties.com))

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del segmento BME MTF Equity, se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y de sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,



Salvador Fondeur Mendoza

Consejero Delegado

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

# VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2025

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas

## **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los Accionistas de Veracruz Properties Socimi, S.A., por encargo de los administradores de la Sociedad dominante:

### **Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Veracruz Properties Socimi, S.A. (en adelante, la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, 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 3.1 de la memoria consolidada) 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 consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

#### *Valoración de las inversiones inmobiliarias*

Tal como se informa en la nota 7 de la memoria consolidada adjunta, el Grupo cuenta con centros comerciales y otros activos inmobiliarios explotados en régimen de alquiler, que figuran registrados en el epígrafe de Inversiones inmobiliarias del balance consolidado a 31 de diciembre de 2025 por un importe neto de 91.338 miles de euros.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal como se indica en las notas 5.7 a 5.8 de la memoria consolidada, las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición minorado por su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. El importe de las pérdidas por deterioro viene determinado por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. El valor recuperable a 31 de diciembre de 2025 se ha determinado en base a las tasaciones efectuadas por expertos independientes de la dirección empleándose el método de descuento de flujos de efectivo, confeccionado en base a contratos formalizados con sus arrendatarios, descontados a una tasa de mercado y considerando otras variables en condiciones de incertidumbre, siendo esta cuestión el riesgo más significativo de incorrección material en relación a las citadas inversiones debido a las estimaciones y juicios de valor incluidas en la determinación del valor recuperable de las mismas.

Como parte de nuestra auditoría y en respuesta al riesgo comentado, hemos obtenido las tasaciones más recientes de cada uno de los centros comerciales y el resto de inmuebles, se ha determinado que la Dirección ha aplicado adecuadamente los requerimientos del marco de información financiera aplicable relativos a la realización de las estimaciones y hemos evaluado el modo en que se han realizado las estimaciones contenidas en las citadas tasaciones, así como las fechas de las mismas. Para ello hemos comparado las proyecciones para los ejercicios futuros consideradas en las mismas con los contratos formalizados con sus arrendatarios, viendo que son congruentes. Asimismo, hemos analizado la independencia, competencia y capacidad del experto contratado a los efectos por la Dirección de la Sociedad dominante contrastando la adecuación de su trabajo y hemos evaluado la razonabilidad de las hipótesis y métodos empleados, habiendo verificado que los registros contables son congruentes con el análisis realizado y los hallazgos detectados.

#### **Otra información: Informe de gestión consolidado**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

#### **Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas**

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas.

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 consolidadas, 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 del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, 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 del Grupo 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 consolidadas 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 el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Planificamos y ejecutamos la auditoría del grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante 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 dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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.

Grant Thornton, S.L.

ROAC nº S0231



Iñigo Martínez Aramendi

ROAC nº 22134

23 de abril de 2026



GRANT THORNTON, S.L.

2026 Núm. 01/26/05585

SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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

# **VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado  
correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

**Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas**

## VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI y Sociedades dependientes

**Balance al  
31 de diciembre de 2025  
(expresado en euros)**

ACTIVO	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>96.264.310</b>	<b>92.359.039</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>		<b>2.048</b>	-
Patentes, licencias y marcas y similares		2.048	
<b>Inmovilizado material</b>	<b>6</b>	<b>3.408.076</b>	<b>2.670.696</b>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		3.408.076	2.670.696
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>7</b>	<b>91.337.707</b>	<b>88.476.655</b>
Terrenos		32.537.895	29.332.565
Construcciones		58.799.812	59.144.091
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>9</b>	<b>1.512.923</b>	<b>1.211.688</b>
Instrumentos de patrimonio		478.891	491.476
Derivados	<b>13</b>	423.418	296.335
Otros activos financieros		610.614	423.877
<b>Activos por impuesto diferido</b>	<b>16</b>	<b>3.556</b>	-
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>4.223.470</b>	<b>2.914.944</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>9</b>	<b>673.843</b>	<b>774.395</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		495.861	560.186
Activos por impuesto corriente	<b>15</b>	45.918	45.918
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>15</b>	132.064	123.291
Accionistas (socios) por desembolsos exigidos		-	45.000
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>9</b>	<b>323.309</b>	<b>178.849</b>
Derivados		-	178.849
Otros activos financieros		323.309	-
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>186.488</b>	<b>230.879</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>3.039.830</b>	<b>1.730.820</b>
Tesorería		3.039.830	1.730.820
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>100.487.780</b>	<b>95.273.983</b>

## VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI y Sociedades dependientes

**Balance al  
31 de diciembre de 2025  
(expresado en euros)**

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>66.474.136</b>	<b>59.448.519</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>11</b>	<b>66.050.718</b>	<b>58.973.334</b>
<b>Capital</b>		<b>30.553.980</b>	<b>28.396.960</b>
Capital escriturado		30.553.980	28.396.960
<b>Prima de emisión</b>		<b>32.008.232</b>	<b>27.262.788</b>
<b>Reservas</b>		<b>2.633.922</b>	<b>2.202.949</b>
Legal y estatutarias		2.267.543	1.909.793
Otras reservas		243.292	243.292
Reservas en sociedades por integración global		123.087	49.864
<b>(Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b>		<b>(716.788)</b>	<b>(30.904)</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>4.493.048</b>	<b>3.471.223</b>
<b>(Dividendo a cuenta)</b>	<b>11</b>	<b>(2.921.677)</b>	<b>(2.329.682)</b>
<b>Ajustes por cambios de valor</b>	<b>13</b>	<b>423.418</b>	<b>475.185</b>
Operaciones de cobertura		423.418	475.185
 <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>27.550.704</b>	<b>28.918.271</b>
<b>Provisiones a largo plazo</b>		<b>416.542</b>	<b>315.985</b>
Otras provisiones		416.542	315.985
<b>Deudas a largo plazo</b>		<b>27.134.162</b>	<b>28.602.286</b>
Deuda con entidades de crédito	<b>12</b>	25.189.418	27.016.553
Otros pasivos financieros	<b>8 y 12</b>	1.944.744	1.585.733
 <b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>6.462.940</b>	<b>6.907.194</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>12</b>	<b>5.575.032</b>	<b>6.309.533</b>
Deuda con entidades de crédito		4.458.217	4.419.542
Otros pasivos financieros		1.116.815	1.889.991
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>14</b>	<b>875.118</b>	<b>597.660</b>
Acreedores varios		663.282	412.681
Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>15</b>	211.836	184.980
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>12.790</b>	<b>-</b>
 <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>100.487.780</b>	<b>95.273.983</b>

## VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI y Sociedades dependientes

### Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (expresada en euros)

	Nota	2025	2024
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios:</b>	<b>16.1</b>	<b>13.114.598</b>	<b>11.675.768</b>
Ventas		12.832.256	11.428.677
Prestaciones de servicios		282.342	247.091
<b>Otros ingresos de explotación:</b>		<b>17.385</b>	<b>17.489</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		17.385	17.489
<b>Gastos de personal:</b>	<b>16.2</b>	<b>(896.848)</b>	<b>(865.704)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(671.454)	(650.139)
Cargas sociales		(225.394)	(215.564)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>16.3</b>	<b>(4.494.490)</b>	<b>(4.202.991)</b>
Servicios exteriores		(3.447.322)	(3.185.940)
Tributos		(964.665)	(833.791)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	<b>10</b>	(82.503)	(183.260)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>6 y 7</b>	<b>(2.245.930)</b>	<b>(2.166.502)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>		-	-
Resultados por enajenaciones y otros		-	-
<b>Otros resultados</b>		<b>(47.955)</b>	<b>(5.812)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>5.446.760</b>	<b>4.452.248</b>
<b>Ingresos financieros:</b>		<b>95.338</b>	<b>154.948</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros		95.338	154.948
De terceros		95.338	154.948
<b>Gastos financieros:</b>		<b>(1.454.105)</b>	<b>(1.135.972)</b>
Por deudas con terceros		(1.454.105)	(1.135.972)
<b>Diferencias de cambio</b>		<b>405.055</b>	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(953.712)</b>	<b>(981.025)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>4.493.048</b>	<b>3.471.223</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>3</b>	<b>4.493.048</b>	<b>3.471.223</b>

**VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI y Sociedades dependientes**

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto  
correspondiente al ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2025  
(expresado en euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

	2025	2024
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	4.493.048	3.471.223
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>4.493.048</b>	<b>3.471.223</b>

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Reservas en sociedades consolidadas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2023</b>	<b>28.396.960</b>	<b>27.262.788</b>	<b>1.833.024</b>	<b>-</b>	<b>(30.904)</b>	<b>3.200.598</b>	<b>(2.080.000)</b>	<b>786.337</b>	<b>59.368.803</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	3.471.223	-	(311.152)	3.160.071
(-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(2.329.682)	-	(2.329.682)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	320.061	49.864	-	(3.200.598)	2.080.000	-	(750.673)
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2024</b>	<b>28.396.960</b>	<b>27.262.788</b>	<b>2.153.085</b>	<b>49.864</b>	<b>(30.904)</b>	<b>3.471.223</b>	<b>(2.329.682)</b>	<b>475.185</b>	<b>59.448.519</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	4.493.048	-	(51.767)	4.441.281
Aumento de capital	2.157.020	4.745.444	-	-	-	-	-	-	6.902.464
(-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(890.078)	(2.921.677)	-	(3.811.755)
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	(685.884)	-	-	-	(685.884)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	357.750	73.223	-	(2.581.145)	2.329.682	-	179.510
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2025</b>	<b>30.553.980</b>	<b>32.008.232</b>	<b>2.510.835</b>	<b>123.087</b>	<b>(716.788)</b>	<b>4.493.048</b>	<b>(2.921.677)</b>	<b>423.418</b>	<b>66.474.136</b>

0

## VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI y Sociedades dependientes

### Estado de flujos de efectivo intermedio correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 (expresado en euros)

	Nota	2025	2024
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>6.743.017</b>	<b>7.008.291</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>4.493.048</b>	<b>3.471.223</b>
<b>Ajustes del resultado:</b>		<b>3.591.503</b>	<b>3.086.278</b>
Amortización del inmovilizado (+)	6 y 7	2.245.930	2.166.502
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		82.503	180.143
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		(95.696)	(95.696)
Ingresos financieros (-)		(95.338)	(300.644)
Gastos financieros (+)		1.454.105	1.135.973
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		<b>17.232</b>	<b>1.373.948</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		18.049	634.022
Otros activos corrientes (+/-)		(100.068)	-
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		400.067	636.254
Otros pasivos corrientes (+/-)		(760.386)	-
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		459.569	103.672
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		<b>(1.358.767)</b>	<b>(923.158)</b>
Pagos de intereses (-)		(1.454.105)	(1.223.959)
Cobros de intereses (+)		95.338	300.801
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(6.050.372)</b>	<b>(1.985.123)</b>
<b>Pagos por inversiones (-):</b>		<b>(6.182.548)</b>	<b>(2.256.998)</b>
Inmovilizado intangible		(2.048)	-
Inmovilizado material	6	(967.439)	(319.484)
Inversiones inmobiliarias	7	(4.911.826)	(1.873.686)
Otros activos financieros		(301.235)	(63.828)
<b>Cobros por desinversiones (+):</b>		<b>132.176</b>	<b>271.875</b>
Inmovilizado material		-	9.659
Inversiones inmobiliarias		132.176	232.145
Otros activos financieros		-	30.071
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>616.366</b>	<b>(4.318.579)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>(685.884)</b>	<b>(5.914)</b>
Amortización de instrumentos de patrimonio (-)		(685.884)	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		-	(5.914)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>		<b>5.114.004</b>	<b>(1.232.310)</b>
Emisión:		8.690.922	123.209
Deudas con entidades de crédito (+)		2.631.082	123.209
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		6.059.840	-
Devolución y amortización de:		(3.576.918)	(1.355.519)
Deudas con entidades de crédito (-)		(4.419.542)	(1.355.519)
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>	4	<b>(3.811.754)</b>	<b>(3.080.355)</b>
Dividendos (-)		(3.811.754)	(3.080.355)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>1.309.010</b>	<b>704.589</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.730.820	930.535
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		3.039.830	1.730.820

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025**

**NOTA 1. Actividad**

La sociedad Veracruz Properties SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) se constituyó el 26 de agosto de 2014. Su domicilio social se encuentra en la Avenida de Blasco Ibáñez número 6, Centro Comercial Plaza Mayor en Gandía, Valencia.

El objeto social de la Sociedad dominante, de acuerdo con sus estatutos, es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o de otras entidades con objeto social de adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana y la tenencia de acciones o participaciones en Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria. Figura inscrita en el Registro Mercantil de Castellón de la Plana, tomo 1655, libro 1217, folio 148, hoja CS-36841.

La sociedad es cabecera del Grupo Veracruz Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependiente.

El grupo posee a 31 de diciembre de 2025 los siguientes inmuebles:

- Centro Comercial de Xátiva
- Centro Comercial de Gandía
- Terreno situado en Gandía
- Centro Comercial de Parla
- Centro Comercial de Córdoba
- Oficinas en la calle Colón, nº 60, planta 7, Valencia
- Residencia Geriátrica San Juan
- Residencia Geriátrica El Mas de Torrent
- Oficinas en la Calle Botiguers, nº5, Paterna, Valencia
- Residencia Geriátrica Albalar
- Terreno en Paterna de aparcamiento

La Sociedad dominante está inscrita en el Registro de Entidades Jurídicas del Ministerio de Economía y Hacienda con el N.I.F. A12936340.

La Sociedad dominante cotiza en el BME Growth (antes denominado Mercado Alternativo Bursátil o MAB) desde el 24 de julio de 2018.

**Régimen SOCIMI**

Con fecha 2 de noviembre de 2016, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad dominante aprobó el acogimiento al régimen jurídico de SOCIMI (Sociedad Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario) con efectos desde el 1 de septiembre de 2016, modificando sus estatutos y pasando a denominarse Veracruz Properties SOCIMI, S.A., pasando a regularse por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y posteriormente modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“Régimen SOCIMI”).

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

Requisitos de inversión (Art.3)

a.1) Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% 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 3 años siguientes a la 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.

Este porcentaje se calculará sobre el balance 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. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

a.2) Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondiente 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 o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones:

Este porcentaje se calculará sobre el resultado 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 de la residencia y de la obligación de formular Cuentas Anuales. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

a.3) Los bienes inmuebles que integran 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.

En este sentido el plazo se computará:

- 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 periodo 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 dispuesto en la letra siguiente.
- 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 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 periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art. 4)

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier otro país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros. A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad dominante sí cumple dicho requisito.

Obligación de distribución de resultados (Art.6)

La Sociedad dominante deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 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.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, 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.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. 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 adoptara obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización 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, 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 alguna de las condiciones anteriores 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.

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 accionistas 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.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

Como novedad en el ejercicio 2021, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

## **NOTA 2. CONSOLIDACIÓN**

### **2.1 Imagen fiel**

#### Método de consolidación

La consolidación se realiza aplicando el método de integración global a todas las sociedades dependientes, que son aquellas en las que el Grupo ejerce o puede ejercer, directa o indirectamente, su control, entendido como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa para obtener beneficios económicos de sus actividades. Esta circunstancia se manifiesta, en general, aunque no únicamente, por la titularidad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos de voto de la Sociedad.

En este sentido, todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del Grupo, el cual se encuentra detallado en el epígrafe 2.2 siguiente, han sido consolidadas por el método de integración global por poseer la Sociedad Dominante todos los derechos de voto en sus órganos de administración y ostentar la gestión de los mismos.

#### Saldos y transacciones entre empresas del Grupo

Los saldos deudores y acreedores y las operaciones realizadas en el ejercicio entre las sociedades consolidadas se han eliminado en el proceso de consolidación.

#### Homogeneización de principios contables

No ha sido necesario homogeneizar los principios de contabilidad utilizados por las sociedades consolidadas al no existir diferencias.

#### Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance consolidado y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidado se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria consolidada.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

**2.2 Perímetro de consolidación**

Las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, así como determinada información relacionada con las mismas de acuerdo con sus estados financieros consolidados del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025. Asimismo, cabe mencionar que no se han excluido sociedades:

Denominación	Domicilio	Actividad	Porcentaje de Participación Directo o indirecto	Sociedad titular de la participación
Inversiones Inmobiliarias en Bienes Raíces Córdoba, S.A.U.	Paterna	Arrendamiento de locales comerciales	100%	Veracruz Properties Socimi, S.A.
Inversiones Inmobiliarias en Bienes Raíces Santa Fe, S.A.U.	Paterna	Arrendamiento de locales comerciales	100%	Veracruz Properties Socimi, S.A.
Inversiones Inmobiliarias Paterna Veracruz, S.A.U.	Paterna	Arrendamiento de parking	100%	Veracruz Properties Socimi, S.A.

Con fecha 26 de febrero de 2025, la sociedad Veracruz Properties SOCIMI, S.A. ha adquirido el 100% de las acciones de Inversiones Inmobiliarias Paterna Veracruz, S.A.U. (anteriormente Peletería Moderna, S.A.), representativas de la totalidad de su capital social, mediante la compra a sus anteriores accionistas personas físicas y jurídicas. El precio de la operación se compone de un importe fijo de 2.500.003 euros, estando sujeto a un precio variable que ha fijado el precio en 2.507.003 euros.

El patrimonio de las sociedades participadas a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Ejercicio	Denominación	Participación Directa e indirecta	Capital	Reservas	Resultados ej anteriores	Dividendo a cuenta	Resultado	Ajustes por cambios de valor	Patrimonio
Ejercicio 2025	Inversiones Inmobiliarias en Bienes Raíces Córdoba, S.A.U.	100%	1.956.370	18.660	-	(115.855)	128.712	(31.013)	1.956.873
Ejercicio 2025	Inversiones Inmobiliarias en Bienes Raíces Santa Fe, S.A.U.	100%	1.201.000	-	(24.386)	-	23.606	-	1.200.221
Ejercicio 2025	Inversiones Inmobiliarias en Bienes Raíces Santa Fe, S.A.U.	100%	80.307	2.566.245	(10.734)	-	(17.334)	-	2.618.482

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

Ejercicio	Denominación	Participación Directa e indirecta	Capital	Reservas	Resultados ej anteriores	Dividendo a cuenta	Resultado	Ajustes por cambios de valor	Patrimonio
Ejercicio 2024	Inversiones Inmobiliarias en Bienes Raíces Córdoba, S.A.U	100%	1.956.370	12.536	-	(50.000)	56.124	(49.022.04)	1.926.007
Ejercicio 2024	Inversiones Inmobiliarias en Bienes Raíces Santa Fe, S.A.U.	100%	60.000	-	(7.671)	-	(16.715)	-	35.614

Para el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 todas las sociedades del grupo se consolidan por el método de integración Global. Salvo la Sociedad Dominante, que se negocia en el segmento BME Growth del BME desde el 24 de julio de 2018, ninguna de las Sociedades Dependientes indicadas es cotizada.

La fecha de cierre de todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación es el 31 de diciembre de cada año.

**NOTA 3. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

**3.1 Imagen fiel**

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes, en las que se incluyen los ajustes y reclasificaciones necesarios para la homogeneización valorativa con la Sociedad Dominante, con objeto de mostrar la imagen fiel de patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo y se han formulado por Consejo de Administración de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo.

Dichas cuentas anuales consolidadas se presentan de acuerdo con los establecido en:

- 3.1.1 El Código de Comercio conforme a la ley 10/2007 de 4 de julio, y la restante legislación mercantil.
- 3.1.2 El Plan General de Contabilidad aprobado mediante RD 1514/2007, de 20 de noviembre, y por el RD 1159/2010 de 17 de septiembre por el que se aprueban las normas de formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, modificados por el RD 602/2016 de 2 de diciembre por el que se modifica el PGC de 2007 y el RD 1/2021 y por la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- 3.1.3 Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en desarrollo del Plan general contable y sus normas complementarias.
- 3.1.4 El Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
- 3.1.5 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)
- 3.1.6 El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

### **3.2 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

La preparación de las cuentas anuales consolidadas exige el uso por parte del Grupo de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y en otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.

a) Estimaciones contables relevantes e hipótesis

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explicarán las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los valores en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente:

- La vida útil, y posibles deterioros de las inversiones del inmovilizado (véase nota 5.7. 5.8 y 5.9).
- Valoración de instrumentos financieros (derivados)
- La evaluación del cumplimiento de la aplicación del principio de gestión continuada (véase nota 18 y punto b)
- La gestión del riesgo de liquidez y del riesgo fiscal asociado al cumplimiento de los requisitos estipulados en el régimen fiscal especial de las SOCIMI (véase nota 12 y 15).
- Deterioros de activos financieros (ver nota 5.12).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre del 2025, 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.

b) Principio de empresa en funcionamiento

El Grupo presenta beneficios recurrentes, ascendiendo los del ejercicio 2025 a 4,5 millones de euros y un Fondo de Maniobra negativo cercano a los 2,2 millones de euros. Ante esta situación, debemos atender a que se han realizado reparto de dividendos a cuenta durante el ejercicio 2025 por importe de 2.921.677 euros, lo cual ha provocado que el circulante del Grupo sea negativo y se han repartido dividendos adicionales en la Sociedad dominante por valor de 0,9 millones de euros tal y como se describe en la nota del reparto de resultados de la Sociedad dominante. Adicionalmente a lo comentado con anterioridad, y a la obtención de un EBITDA suficiente en 2025, los Administradores de la Sociedad dominante consideran que el grupo tiene capacidad para generar la suficiente tesorería operativa como para hacer frente a sus obligaciones al corto plazo y han formulado las presentes Cuentas Anuales Consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

### **3.3 Comparación de la información**

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, los flujos de efectivo consolidados y del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, además de las cifras del ejercicio, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria consolidada también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

**3.4 Cambios en criterios contables**

Durante el ejercicio no se han producido cambios significativos de criterios contables con respecto a los aplicados en el ejercicio anterior.

**3.5 Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del balance consolidado y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidado se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria consolidada.

**NOTA 4. APLICACIÓN DEL RESULTADO**

La propuesta de aplicación de la Sociedad Dominante, de los beneficios correspondientes al ejercicio 2025, pendientes de aprobación por la Junta de Accionistas de la Sociedad dominante es a reparto de dividendos 2.921.677 euros (entregados a cuenta) y a reparto de dividendos 1.104.849 euros y 447.392 euros a reservas.

La Sociedad dominante está acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. Según lo establecido en el Artículo 6 de la Ley 11/2009. Modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI que haya optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir sus beneficios en forma de dividendos a sus accionistas. Una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que corresponda, 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.

Con fecha 26 de junio de 2025 la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante aprobó la distribución del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 por importe de 3.577.510 euros de beneficios. Se distribuyeron un total de 2.329.682 euros a reparto de dividendos entregados a cuenta, 890.077 euros a reparto de dividendos y 357.751 euros a reserva legal.

La Sociedad dominante suele realizar repartos trimestrales de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio, a continuación mostramos el estado de liquidez para cada uno de estos repartos. Durante 2025, se han repartido dividendos a cuenta por importe de 2.921.677 euros.

	Ene 25 - Mar 25	Abr 25 - Jun 25	Jul 25 - Sep 25	TOTAL
Beneficio	982.774	1.143.567	1.123.161	3.249.502
Perdidas de Ejercicios Anteriores	0	0	0	0
Beneficios Brutos Disponibles	982.774	1.143.567	1.123.161	3.249.502
A deducir:				0
Reservas Legales a dotar sobre beneficios netos	98.277	114.357	112.316	324.950
Reservas Voluntarias a dotar sobre beneficios netos				0
Estimacion del Impuesto de Sociedades del Ejercicio				0
Importe maximo posible a distribuir	884.496	1.029.211	1.010.845	2.924.552
Importe que se distribuyo	880.379	1.030.941	1.010.357	2.921.677

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

Durante 2024, se repartieron dividendos a cuenta por importe de 2.329.682 euros.

	Ene 24 - Mar 24	Abr 24 - Jun 24	Jul 24 - Sep 24	TOTAL
Beneficio	908.581,08	783.183,63	885.101,41	2.576.866,12
Perdidas de Ejercicios Anteriores	0,00	0,00	0,00	0,00
Beneficios Brutos Disponibles	908.581,08	783.183,63	885.101,41	2.576.866,12
A deducir:				0,00
reservas Legales a dotar sobre beneficios netos	90.384,00	80.264,00	88.205,00	258.853,00
Reservas Voluntarias a dotar sobre beneficios netos				0,00
Estimacion del Impuesto de Sociedades del Ejercicio				0,00
Importe maximo posible a distribuir	818.197,08	702.919,63	796.896,41	2.318.013,12
Importe que se distribuyó	813.458,00	722.377,00	793.847,00	2.329.682,00

Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado de las sociedades del Grupo es la siguiente:

	31.12.2025	31.12.2024
Inversiones Inmobiliarias en Bienes Raíces Santa Fe	23.606	(16.714)
Inversiones Inmobiliarias en Bienes Raíces Córdoba	128.712	44.904
Inversiones Inmobiliarias Paterna Veracruz	(17.334)	-
Veracruz Properties Socimi, S.A.	4.358.064	3.443.033
<b>Total</b>	<b>4.493.048</b>	<b>3.471.223</b>

**NOTA 5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

A continuación, se resumen las normas de registro y valoración más significativas que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2025:

**5.1 Homogeneización valorativa**

Los elementos del activo y pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de las cuentas anuales consolidadas de las sociedades del grupo, son valorados siguiendo métodos uniformes y de acuerdo con los principios y normas de valoración.

Si algún elemento del activo o del pasivo o algún ingreso o gasto, u otra partida de cuentas anuales consolidadas han sido valorados según los criterios no uniformes respecto a los aplicados en la consolidación, tal elemento es valorado de nuevo y solo a los efectos de la consolidación, conforme a tales criterios, se realizarán los ajustes necesarios, salvo que el resultado de la nueva valoración ofrezca un interés poco relevante a los efectos de alcanzar una imagen fiel del grupo.

**5.2 Homogeneización temporal**

Las cuentas anuales consolidadas se establecerán en la misma fecha y periodo que las cuentas anuales de la sociedad obligada a consolidar.

Si una sociedad del grupo cierra su ejercicio con fecha que no difiere en más de tres meses, anteriores o posteriores, de la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas, podrá incluirse en la

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

consolidación por los valores contables correspondientes a las citadas cuentas anuales consolidadas, siempre que la duración del ejercicio de referencia coincida con el de las cuentas anuales consolidadas.

Todas las sociedades consolidadas cierran su ejercicio económico el 31 de diciembre.

### **5.3 Fondo de comercio de consolidación**

El fondo de comercio de consolidación corresponde a las diferencias positivas surgidas entre el valor contable de la participación y el valor atribuido a dicha participación del valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos de las sociedades adquiridas, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición transitoria sexta de las NOFCAC.

El fondo de comercio se asigna a cada una de las unidades generadoras de efectivo sobre la que se espera que recaigan los beneficios de la combinación de negocios y, procediéndose, en su caso, a registrar la correspondiente corrección valorativa.

En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se hubiese asignado todo o parte de un fondo de comercio, se reduce en primer lugar el valor contable del fondo de comercio correspondiente a dicha unidad. Si el deterioro supera el importe de éste, en segundo lugar se reduce, en proporción a su valor contable, el del resto de activos de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre los siguientes: su valor razonable menos los costes de venta, su valor en uso y cero. La pérdida por deterioro se registra con cargo a los resultados del ejercicio.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente (circunstancia no permitida en el caso específico del fondo de comercio), el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

El fondo de comercio se amortiza de forma lineal en diez años (o durante su vida útil). La vida útil se determinará de forma separada para cada unidad generadora de efectivo a la que se le haya asignado el fondo de comercio.

A 31 de diciembre de 2025 el Grupo no registra fondo de comercio de consolidación.

### **5.4 Diferencia negativa de consolidación**

Este epígrafe recoge la diferencia negativa de la primera consolidación que corresponde a la diferencia existente entre el valor contable de la participación, directa o indirecta, de la sociedad dominante en el capital de la sociedad dependiente y el valor de la parte proporcional de los fondos propios de la mencionada sociedad dependiente atribuible a dicha participación en la fecha de primera consolidación.

Se incluye en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas en la partida “Diferencia negativa de consolidación”.

### **5.5 Reservas en sociedades consolidadas por integración global**

Este epígrafe recoge los resultados generados, no distribuidos, por las sociedades del grupo y asociadas, a efectos de consolidación, entre la fecha de primera consolidación y el inicio del ejercicio presentado.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

### **5.6. Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación**

Las eliminaciones de créditos y débitos recíprocos y gastos, ingresos y resultados por operaciones internas se han realizado con base a lo establecido a este respecto en el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre.

### **5.7 Inversiones inmobiliarias**

Este apartado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Para estos activos el grupo aplica las normas de valoración relativas al inmovilizado material.

Adicionalmente se aplican las siguientes normas particulares:

#### **a) Terrenos**

Se incluyen en su precio de adquisición 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 efectúen con carácter previo a su adquisición, así como, en su caso, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.

Los terrenos no se amortizan.

### **5.8 Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias**

Se produce una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material o intangible cuando su valor contable supera su valor recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

A estos efectos, al menos al cierre del ejercicio, el Grupo evalúa, mediante el denominado “test de deterioro” si existen indicios de que algún inmovilizado material o intangible, con vida útil indefinida, o en su caso alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorados, en cuyo caso se procede a estimar su importe recuperable efectuando las correspondientes correcciones valorativas.

Los cálculos del deterioro de los elementos del inmovilizado material se efectúan de forma individualizada. No obstante, cuando no es posible determinar el importe recuperable de cada bien individual se procede a determinar el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenezca cada elemento del inmovilizado.

En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se hubiese asignado todo o parte de un fondo de comercio, se reduce en primer lugar el valor contable del fondo de comercio correspondiente a dicha unidad. Si el deterioro supera el importe de éste, en segundo lugar, se reduce, en proporción a su valor contable, el del resto de activos de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre los siguientes: su valor razonable menos los costes de venta, su valor en uso y cero. La pérdida por deterioro se debe registrar con cargo a los resultados del ejercicio.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente (circunstancia no permitida en el caso específico del fondo de comercio), el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

### **5.9 Inmovilizado material**

El inmovilizado material se valora por su precio de adquisición o coste de producción incrementado, en su caso, por las actualizaciones practicadas según lo establecido por las diversas disposiciones legales, siendo la última la correspondiente al Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, y minorado por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas.

Adicionalmente, se incluyen los gastos financieros devengados durante el periodo de construcción que son directamente atribuibles a la adquisición o fabricación del activo, siempre que se requiera un periodo de tiempo superior a un año hasta que se encuentren en condiciones de uso.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado material sólo se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Se incluye como mayor valor del inmovilizado material la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al citado activo, tales como los costes de rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, siempre que estas obligaciones den lugar al registro de provisiones.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se contabilizan como un mayor coste de los mismos. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Los trabajos efectuados por el Grupo para su propio inmovilizado se reflejan en base al precio de coste de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables a dichos bienes, así como una proporción razonable de los costes indirectos.

El Grupo amortiza su inmovilizado material de forma lineal. Los años de vida útil aplicados son los siguientes:

Elemento	Años de vida útil
Construcciones	33 - 68
Instalaciones técnicas	10
Equipos para proceso de la información	4

### **5.11 Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance consolidado conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

## **5.12 Instrumentos financieros**

### **5.12.1) Activos financieros**

El Grupo clasifica sus activos financieros en función del modelo de negocio que aplica a los mismos y de las características de los flujos de efectivo del instrumento.

El modelo de negocio es determinado por la Dirección de la Sociedad dominante y este refleja la forma en que gestionan conjuntamente cada grupo activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio que el Grupo aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que esta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

El Grupo a la hora de categorizar los activos también tiene presente las características de los flujos de efectivo que estos devengan. En concreto, distingue entre aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (de ahora en adelante, activos que cumplen con el criterio de UPPI), del resto de activos financieros (de ahora en adelante, activos que no cumplen con el criterio de UPPI).

En concreto, los activos financieros del Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

#### **5.12.1.2) Activos financieros a coste amortizado**

Se corresponden con activos financieros a los que el Grupo aplica un modelo de negocio que tiene el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses, sobre el importe del principal pendiente, aun cuando el activo esté admitido a negociación en un mercado organizado, por lo que son activos que cumplen con el criterio de UPPI (activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente).

El Grupo considera que los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente, cuando estos son los propios de un préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. El Grupo considera que no cumplen este criterio, y por lo tanto, no clasifica dentro de esta categoría, a activos financieros convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés de mercado); o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

El Grupo a la hora de evaluar si está aplicando el modelo de negocio de cobro de los flujos de efectivo contractuales a un grupo de activos financieros, o, por el contrario, está aplicando otro modelo de negocio, tiene en consideración el calendario, la frecuencia y el valor de las ventas que se están produciendo y se han producido en el pasado dentro de este grupo de activos financieros. Las ventas en sí mismas no determinan el modelo de negocio y, por ello, no pueden considerarse de forma aislada. Por ello, la existencia de ventas puntuales, dentro de un mismo grupo de activos financieros, no determina el cambio de modelo de negocio para el resto de los activos financieros incluidos dentro de ese grupo. Para evaluar si dichas ventas determinan un cambio en el modelo de negocio, el Grupo tiene presente la información existente sobre ventas pasadas y sobre las ventas futuras esperadas para un mismo grupo de activos financieros.

El Grupo también tiene presente las condiciones que existían en el momento en el que se produjeron las ventas pasadas y las condiciones actuales, a la hora de evaluar el modelo de negocio que está aplicando a un grupo de activos financieros.

Con carácter general, se incluyen dentro de esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa por el cobro aplazado.
- Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por el Grupo.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Al cierre del ejercicio, el Grupo efectúa las correcciones valorativas por deterioro oportunas siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgos valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos ocurridos después de su reconocimiento inicial, que ocasionan una reducción o retraso en el cobro de los flujos de efectivo futuros estimados, que puedan venir motivados por la insolvencia del deudor.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar (incluyendo los procedentes de la ejecución de garantías reales y/o personales), descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, el Grupo emplea el tipo de interés efectivo que, conforme a las condiciones contractuales del instrumento, corresponde aplicar a fecha de cierre del ejercicio. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

a.1.2) Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance, tal y como establece el Marco Conceptual de Contabilidad, del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, atendiendo a la realidad económica de las transacciones y no sólo a la forma jurídica de los contratos que la regulan. En concreto, la baja de un activo financiero se registra, en su totalidad o en una parte, cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. El Grupo entiende que se ha cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a la variación de los flujos de efectivo deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo.

Si el Grupo no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si el Grupo mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

El Grupo no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de “factoring con recurso”, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que las Sociedades retienen financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, las Sociedades reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

5.12.1.3) Instrumentos financieros derivados y actividades de cobertura

El Grupo conforme a lo dispuesto en el apartado 1 de la disposición transitoria tercera del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, ha optado por seguir aplicando los criterios establecidos por la redacción anterior de la norma de registro y valoración novena de instrumentos financieros en materia de contabilidad de coberturas. El Grupo siguiendo lo establecido en la mencionada norma, ha aplicado dichos criterios a todas sus relaciones de cobertura.

El Grupo utiliza los siguientes tipos de cobertura, que se contabilizan tal y como se describe a continuación:

- Coberturas de valor razonable: Se registran de este modo aquellas que cubren la exposición a los cambios en el valor razonable de activos o pasivos reconocidos o de compromisos en firme aún no reconocidos. Los cambios de valor del instrumento de cobertura y de la partida cubierta atribuibles al riesgo cubierto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.
- Coberturas de flujos de efectivo: Se registran de este modo aquellas que cubren la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción altamente probable, siempre que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. La parte de la ganancia o pérdida del instrumento de

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo período en que la operación objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo o pasivo cuando es adquirido o asumido.

- Coberturas de inversión neta de negocios en el extranjero: Se registran de este modo aquellas que cubren el riesgo de tipo de cambio en las inversiones en sociedades dependientes, asociadas, negocios conjuntos y sucursales, cuyas actividades estén basadas o se lleven a cabo en una moneda funcional distinta. Se tratan como coberturas de valor razonable por el componente del tipo de cambio.

El grupo conforme a lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición transitoria tercera del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, ha optado por aplicar los criterios establecidos por la nueva redacción de la norma de registro y valoración novena de instrumentos financieros en materia de contabilidad de coberturas.

Los instrumentos financieros derivados se registran inicialmente como activos o pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, si el Grupo no lo designa dentro de una relación de cobertura o a pesar de designarlo, si no cumple con los requisitos exigidos por el marco normativo de información financiera aplicable para ser registrado conforme a la contabilidad de coberturas. Aquellos que cumplen inicialmente con dichos requisitos, y son designados por el Grupo dentro de una relación de cobertura se registran inicialmente por su valor razonable, incluyendo en aquellos casos que sea aplicable, los posibles costes de transacción. Dichos costes de transacción son imputados con posterioridad a la cuenta de pérdidas y ganancias, dado que no forman parte de la variación efectiva de la cobertura.

El Grupo realiza el siguiente tipo de cobertura que se detalla a continuación:

- Coberturas de flujos de efectivo: Se registran de este modo aquellas que cubren la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción altamente probable, siempre que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. La parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo período en que la operación objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo o pasivo cuando es adquirido o asumido.

Al comienzo de la relación de cobertura, el Grupo realiza la designación formal de dicha relación entre instrumento de cobertura y partida cubierta, documentando la misma. Ello supone, la formalización del objetivo que marca el Grupo para dicha relación de cobertura y cómo encaja dicho objetivo dentro la estrategia global de gestión del riesgo. Adicionalmente, el Grupo incluye dentro de dicha documentación formal, la identificación del instrumento de cobertura y de la partida cubierta, el riesgo cubierto y cómo va a medir la eficacia de dicha relación de cobertura.

El Grupo registra dichas relaciones de cobertura como tal, sólo cuando:

- Existe una relación económica entre partida cubierta e instrumento de cobertura
- El riesgo de crédito no tenga un efecto dominante sobre los cambios en el valor resultante de

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

esa relación económica

- La ratio de cobertura de la relación de cobertura, entendida como la cantidad de partida cubierta entre la cantidad de elemento de cobertura, es la misma que la ratio de cobertura que se emplea a efectos de gestión. No obstante, esa designación no debe reflejar un desequilibrio entre las ponderaciones de la partida cubierta y del instrumento de cobertura que genere una ineficacia de cobertura, independientemente de que esté reconocida o no, que pueda dar lugar a un resultado contable contrario a la finalidad de la contabilidad de coberturas.

El Grupo evalúa el cumplimiento de dichos requisitos en la relación de cobertura, al comienzo de la misma y posteriormente de forma prospectiva, al menos al cierre del ejercicio o cuando se produzcan cambios relevantes en esta que puedan afectar a su eficacia.

El Grupo realiza una evaluación cualitativa de la eficacia realizando una prueba de elementos críticos, para comprobar las posibles causas de la ineficacia de la cobertura, si es que las hubiere. Cuando del resultado de dicha prueba, se arroja que existen posibles causas de ineficacia en la cobertura, esta utiliza un derivado hipotético con condiciones coincidentes a las de la partida cubierta para evaluar desde el punto de vista cuantitativa la ineficacia de la relación de cobertura.

Para realizar dicho test cuantitativo, el Grupo tiene presente el valor temporal del dinero.

El Grupo únicamente designa como partidas cubiertas a:

- los activos y pasivos reconocidos en balance
- los compromisos en firme
- las transacciones previstas altamente probables
- las inversiones netas de negocios en el extranjero.
  
- Adicionalmente, el Grupo designa como partidas cubiertas a:
  - partidas individualmente consideradas,
  - grupos de partidas, o;
  - componentes de dichas partidas o grupos de partidas (p.e. los cambios en los flujos de efectivo o en el valor razonable que son atribuibles a un riesgo concreto, siempre que dicho riesgo pueda ser identificado de forma separada y pueda cuantificarse con fiabilidad, uno o más flujos de efectivo de un contrato, componentes de un nominal, una fracción de una partida completa)
  
  - Exposición agregada a un riesgo de una partida cubierta y un derivado.
  - Posiciones netas

El Grupo únicamente designa como instrumentos de cobertura los siguientes:

- a) Instrumentos financieros derivados, e;
- b) Instrumentos financieros no derivados en moneda extranjera para cubrir el riesgo de tipo de cambio.

Si con fecha posterior, a su designación como relación de cobertura, esta deja de cumplir los requisitos indicados anteriormente, o deja de ser eficaz, esta ajusta la relación de cobertura, incrementando o disminuyendo el nominal del instrumento de cobertura o incrementando o disminuyendo el nominal de la partida cubierta, para que esta siga siendo eficaz de forma prospectiva

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

(reequilibrio). Una vez realizado, el reequilibrio, el Grupo registra como ineficaz, la parte que queda fuera de la relación de cobertura, una vez redefinida esta, registrando el correspondiente impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. La parte del instrumento de cobertura y de la partida cubierta que permanecen en la relación de cobertura, se registran como tal.

El Grupo interrumpe la relación de cobertura de forma prospectiva sólo cuando esta deja de cumplir los requisitos o es ineficaz incluso después de realizar el reequilibrio correspondiente. En este caso, el Grupo registra la ineficacia en la cuenta de pérdidas y ganancias. En el caso de las coberturas de los flujos de efectivo, el importe acumulado en ingresos y gastos reconocidos no se reconoce en resultados hasta que la transacción prevista tenga lugar. No obstante, lo anterior, los importes acumulados en ingresos y gastos reconocidos se reclasifican como ingresos o gastos financieros en el momento en el que el Grupo no espera que la transacción prevista vaya a producirse.

#### 5.12.2) Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando el Grupo se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este. En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del mismo, suponga para el Grupo una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones desfavorables.

También se clasifican como un pasivo financiero, todo contrato que pueda ser, liquidado con los instrumentos de patrimonio propio de la empresa, siempre que:

- No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.
- Si es un derivado con posición desfavorable para el Grupo, que pueda ser liquidado mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo o de otro activo financiero por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio del Grupo; a estos efectos no se incluyen entre los instrumentos de patrimonio propio, aquellos que son, en sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio del Grupo.

Adicionalmente, los derechos, opciones o warrants que permiten obtener un número fijo de instrumentos de patrimonio propio del Grupo se registran como instrumentos de patrimonio, siempre y cuando el Grupo ofrezca dichos derechos, opciones o warrants de forma proporcional a todos los accionistas de la misma clase de instrumentos de patrimonio. Sin embargo, si los instrumentos otorgan al tenedor el derecho a liquidarlos en efectivo o mediante la entrega de instrumentos de patrimonio en función de su valor razonable o a un precio fijado, estos son clasificados como pasivos financieros.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como participe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. En este caso, cuando se haya deteriorado la totalidad del coste de la cuenta en participación, las pérdidas adicionales que genera esta, se clasificarán como un pasivo.

Se registran de la misma forma los préstamos participativos que devenguen intereses de carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

financieros devengados por el préstamo participativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

En aquellos casos, en los que el Grupo no transfiere los riesgos y beneficios inherentes a un activo financiero, reconoce un pasivo financiero por un importe equivalente a la contraprestación recibida.

Las categorías de pasivos financieros, entre los que el Grupo clasifica a los mismos, son las siguientes:

5.12.2.1) Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, el Grupo clasifica dentro de esta categoría a los siguientes pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico con pago aplazado, y
- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos financieros derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por el Grupo.

Los préstamos participativos que tienen características de préstamo ordinario o común también se clasifican dentro de esta categoría.

Adicionalmente, se clasificarán dentro de esta categoría todos aquellos pasivos financieros, que no cumplan los criterios para ser clasificadas como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los pasivos financieros a coste amortizado se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Con posterioridad, se valoran por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo a lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

5.12.2.2) Baja de pasivos financieros

El Grupo da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. El Grupo también da de baja pasivos financieros propios que adquiere (aunque sea con la intención de venderlo en un futuro).

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original. Adicionalmente, el Grupo en aquellos casos en los que dicha diferencia es inferior al 10% también considera que las condiciones del nuevo instrumento financiero son sustancialmente diferentes, cuando hay otro tipo de modificaciones sustanciales en el mismo de carácter cualitativo, tales como: cambio de tipo de interés fijo a tipo de interés variable o viceversa, la reexpresión del pasivo en una divisa distinta, un préstamo ordinario que se convierte en préstamo participativo, etc.

### **5.13 Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas**

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizan 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.

### **5.14 Impuesto sobre Beneficios**

#### **Régimen tributario SOCIMI**

Con fecha 2 de noviembre de 2016, la Junta General de Accionistas aprobó el acogimiento al régimen legal de SOCIMI con efectos desde el 1 de septiembre de 2016, pasando la Sociedad dominante a regularse por la Ley 11/2009 de 26 de octubre. En el ámbito fiscal, la Sociedad pasa a regirse por lo marcado en los artículos 8 y 9 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre. El artículo 9 establece el régimen fiscal especial de la Sociedad en el Impuesto sobre Sociedades, estableciendo que tributará al tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad dominante ha comunicado a la Agencia Tributaria con fecha 11 de noviembre de 2016 el acogimiento al régimen legal de SOCIMI con efectos desde el 1 de septiembre de 2016.

El régimen especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan ciertos requisitos.

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de 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 a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%.

Como novedad en el ejercicio 2021, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Hasta ese momento, el gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios se calcula mediante la suma del gasto o ingreso por el impuesto corriente más la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del 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 el ejercicio, darán lugar a un menor importe del impuesto corriente.

Por su parte, el gasto o ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos por impuesto diferido por diferencias temporarias deducibles, por el derecho a compensar pérdidas fiscales en ejercicios posteriores y por deducciones y otras ventajas fiscales no utilizadas pendientes de aplicar y pasivos por impuesto diferido por diferencias temporarias imponibles.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran según los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión.

Se reconocen pasivos por impuesto diferido 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 negocio.

De acuerdo con el principio de prudencia, sólo se reconocen los activos por impuesto diferido en la medida en que se estima probable la obtención de ganancias futuras que permitan su aplicación. Sin perjuicio de lo anterior, no se reconocen los activos por impuesto diferido correspondientes a diferencias temporarias deducibles derivadas del reconocimiento inicial de activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

Tanto el gasto o el ingreso por impuesto corriente como diferido se inscriben en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, los activos y pasivos por impuesto corriente y diferido que se relacionan con una transacción o suceso reconocido directamente en una partida de patrimonio neto se reconocen con cargo o abono a dicha partida.

En cada cierre contable se revisan los impuestos diferidos registrados con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos. Asimismo, se evalúan los activos por impuesto diferido reconocidos y aquéllos no registrados anteriormente, dándose de baja aquellos activos reconocidos si ya no resulta probable su recuperación, o registrándose cualquier activo de esta naturaleza no reconocido anteriormente, en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

### **5.15 Ingresos y gastos**

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, el Grupo sigue un proceso de cinco pasos:

1. identificación del contrato con un cliente
2. identificación de las obligaciones de rendimiento
3. determinación del precio de la transacción
4. asignación del precio de transacción a las obligaciones de ejecución
5. reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones de rendimiento.

En todos los casos, el precio total de transacción de un contrato se distribuye entre las diversas obligaciones de ejecución sobre la base de sus precios de venta independientes relativos. El precio de transacción de un contrato excluye cualquier cantidad cobrada en nombre de terceros.

Los ingresos ordinarios se reconocen en un momento determinado o a lo largo del tiempo, cuando (o como) el Grupo satisface las obligaciones de rendimiento mediante la transferencia de los bienes o servicios prometidos a sus clientes.

El Grupo reconoce los pasivos por contratos a título oneroso recibidos en relación con las obligaciones de rendimiento no satisfechas y presenta estos importes como otros pasivos en el balance. De forma similar, si el Grupo satisface una obligación de cumplimiento antes de recibir la contraprestación, el Grupo reconoce un activo contractual o un crédito en su estado de balance, dependiendo de si se requiere algo más que el paso del tiempo antes de que la contraprestación sea exigible.

El Grupo presta servicios de acceso a los directorios que la misma posee. El ingreso por estos servicios se reconoce en un momento determinado del tiempo y no antes del inicio del periodo en el que el cliente va a hacer uso de dicho servicio, en la medida en que se reconoce como un servicio por un derecho de uso y el cliente no espera que se realicen modificaciones sobre el mismo.

#### Arrendamiento de Inmuebles

La actividad principal del Grupo es la prestación de servicios de arrendamiento de inmuebles. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Cuando el Grupo ofrece incentivos a sus inquilinos, el coste de los incentivos es reconocido durante el plazo de arrendamiento de forma lineal, como una reducción de los ingresos de alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto, según su devengo.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

### **5.16 Provisiones y contingencias**

Los Administradores de la Sociedad dominante en la formulación de las cuentas anuales consolidadas diferencian entre:

- 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.
- 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 del Grupo.

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 lo contrario, y se registran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en la memoria.

Las provisiones se valoran en la fecha del cierre del ejercicio por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación no se minorra del importe de la deuda, sino que se reconoce como un activo, si no existen dudas de que dicho reembolso será percibido.

### **5.17 Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente**

En el balance consolidado adjunto, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que el Grupo espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación. Aquellos otros que no correspondan con esta clasificación se consideran no corrientes.

### **5.18 Información segmentada**

El Grupo tiene como única actividad es el alquiler e inmuebles, cuya actividad solo se localiza en una geografía.

### **5.19 Estado de flujos de efectivo consolidado**

El estado de flujos de efectivo con ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica a continuación:

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios del Grupo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

**NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL**

Los saldos y variaciones durante el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, de los valores brutos, de la amortización acumulada y de la corrección valorativa son:

	Instalaciones técnicas	Total
<u>Valores brutos</u>		
Saldo al 01.01.24	3.166.509	3.166.509
Entradas	311.531	311.531
Saldo al 31.12.24	3.478.040	3.478.040
Entradas	967.439	967.439
Salidas, bajas o reducciones	(1.705)	(1.705)
Saldo al 31.12.25	4.443.774	4.443.774
<u>Amortización acumulada</u>		
Saldo al 01.01.24	(607.198)	(607.198)
Entradas	(200.146)	(200.146)
Saldo al 31.12.24	(807.344)	(807.344)
Entradas	(228.354)	(228.354)
Saldo al 31.12.25	(1.035.698)	(1.035.698)
Valor Neto Contable al 31.12.24	2.670.696	2.670.696
Valor Neto Contable al 31.12.25	3.408.076	3.408.076

Las principales altas del ejercicio 2025 por importe de 967.439 euros se corresponden principalmente con reformas en el C.C. Xátiva y en el Parking Solar Gandía.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus activos. Al cierre del ejercicio a 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

El Grupo no mantiene en su balance a cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 ningún elemento que se encuentre totalmente amortizado.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

**NOTA 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

El detalle y movimientos de los activos incluidos en este epígrafe se muestran a continuación:

	Terrenos	Construcciones	Total
<u>Valores brutos</u>			
Saldo al 01.01.24	28.901.542	72.875.630	101.777.172
Entradas	547.798	1.724.739	2.272.537
Salidas, bajas o reducciones	(21.079)	(609.917)	(630.996)
Saldo al 31.12.24	29.428.261	73.990.452	103.418.713
Entradas	3.109.634	1.802.192	4.911.826
Salidas, bajas o reducciones	-	(132.176)	(132.176)
Saldo al 31.12.25	32.537.895	75.660.467	108.198.362
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldo al 01.01.24	-	(12.927.741)	(12.927.741)
Dotación a la amortización	-	(1.966.356)	(1.966.356)
Salidas, bajas o reducciones	-	47.736	47.736
Saldo al 31.12.24	-	(14.846.361)	(14.846.361)
Dotación a la amortización	-	(2.014.294)	(2.014.294)
Saldo al 31.12.25	-	(16.860.655)	(16.860.655)
Valor Neto Contable al 31.12.24	29.428.261	59.144.090	88.476.655
Valor Neto Contable al 31.12.25	32.537.895	58.799.812	91.337.707

El detalle de las inversiones inmobiliarias mantenidas por el Grupo queda como sigue:

- Centro Comercial de Játiva, denominado “Plaza Mayor Xátiva”. Situado en la calle Antiga Senda de Càrcer nº1. Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 30 de septiembre de 2014. El complejo comercial cuenta con una superficie total construida de 57.903,54 m<sup>2</sup> y una superficie bruta alquilable de 32.623 m<sup>2</sup>. Los locales de este centro se han encontrado durante el 2025 al 87% de ocupación (87% en 2024).

- Centro Comercial de Gandía, denominado “Plaza Mayor Gandía”. Situado en la Calle Blasco Ibañez S/N (actualmente denominada C/General Frasquet nº7). Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 30 de septiembre de 2014. El complejo comercial cuenta con una superficie total construida de 28.417,78 m<sup>2</sup> y una superficie bruta alquilable de 13.346 m<sup>2</sup>. Detallamos la distribución de dicha superficie:

- o Planta solar: 7.791 m<sup>2</sup>
- o Sótano: 10.429 m<sup>2</sup> (aparcamientos y locales comerciales)
- o Planta baja: 6.295 m<sup>2</sup> (locales comerciales)
- o Primera planta: 3.901 m<sup>2</sup> (locales y espacios comerciales)

Los locales de este centro se han encontrado durante el 2025 al 98% de ocupación (96% en 2024).

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

- Terrenos situados en Gandía, consistentes en fincas registrales colindantes en la Calle Miramar S/N. Estos terrenos se corresponden a las siguientes fincas:

- o Finca nº 57.975: 2.528 m<sup>2</sup>
- o Finca nº 60.662: 765 m<sup>2</sup>

- Centro Comercial de Parla, Madrid, denominado “Parla Natura”. Situado en la parcela 1-M12A en la UE1 del SECTOR 5 del PGOU de Parla (Madrid). Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 29 de julio de 2016. El complejo comercial cuenta con una superficie total de 48.399 m<sup>2</sup>, de los cuales 30.393 m<sup>2</sup> se corresponden a aparcamientos exteriores y 18.008 m<sup>2</sup> a edificaciones:

- o Edificio A: Una planta de 9.000m<sup>2</sup> construidos. Uso comercial
- o Edificio B: Una planta de 4.504,41m<sup>2</sup> construidos. Uso comercial
- o Edificio C: Una planta de 4.504,01m<sup>2</sup> construidos. Uso comercial

Los locales de este centro se han encontrado durante el 2025 al 100% de ocupación (100% en 2024).

- Centro Comercial de Córdoba, denominado “El Arcángel”. Situado en la Avenida del Arcángel. Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 28 de julio de 2016. Los espacios adquiridos del complejo comercial cuentan con una superficie total de 45.547 m<sup>2</sup>, distinguiendo entre 29.535 m<sup>2</sup> destinados a aparcamientos y 16.012 m<sup>2</sup> destinados a locales comerciales.
- Los locales de este centro se han encontrado durante el 2025 al 100% de ocupación (95% en 2024).
- Oficinas ubicadas en la calle Colón, número 60, planta 7, Valencia. Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 6 de marzo de 2018. Los espacios adquiridos del complejo de oficinas cuentan con una superficie total de 975 m<sup>2</sup>.

Este inmueble se ha encontrado a 31 de diciembre de 2025 a un 100% de ocupación (100% de ocupación a 31 de diciembre de 2024).

- Residencia Geriátrica para la tercera edad denominada “Residencia El Mas”. Situada en término de Torrent, partida de San Gerónimo, calle Pintor Pedro de Valencia, número 8 y calle Goya, número 8, Valencia. Este inmueble fue adquirido por la sociedad el 26 de marzo de 2018. Los espacios adquiridos del complejo cuentan con una superficie total de 1.998,54 m<sup>2</sup>.
- Este inmueble se encontraba a 31 de diciembre de 2025 a un 100% de ocupación (100% de ocupación a 31 de diciembre de 2024).
- Residencia Geriátrica para la tercera edad denominada “Residencia San Juan”. Situada en la Calle San Juan, 30, Valencia. Este inmueble fue adquirido por el Grupo el 26 de marzo de 2018. Los espacios adquiridos del complejo cuentan con una superficie total de 1.134,99 m<sup>2</sup>.
- Este inmueble se encontraba a 31 de diciembre de 2025 a un 100% de ocupación (100% de ocupación a 31 de diciembre de 2024).
- Oficinas situadas en la calle Botiguers, número 5, Paterna, Valencia. Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 28 de junio de 2019. Los espacios adquiridos del complejo de oficinas cuentan con una superficie total de 17.585 m<sup>2</sup>.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

Este inmueble se ha encontrado a 31 de diciembre de 2025 a un 95% de ocupación (82% de ocupación a 31 de diciembre de 2024).

- Residencia Geriátrica para la tercera edad denominada “Albalar”. Situada en término de Torrent, Calle Ángel Guimerá, número 32. Este inmueble fue adquirido por la sociedad el 29 de septiembre de 2021. Los espacios adquiridos del complejo cuentan con una superficie total de 2.752 m2.

Este inmueble se encontraba a 31 de diciembre de 2025 a un 100% de ocupación, al igual que a 31 de diciembre de 2024.

Las principales altas del ejercicio 2025 por importe de 5.007.522 euros se corresponden principalmente con la compra de un local situado en la primera planta del Centro Comercial El Arcángel por importe total de 1.725.000 euros. El resto de altas corresponden a reformas en diferentes activos, así como con la adquisición de un parking que es propiedad de Inversiones Inmobiliarias Paterna Veracruz, S.A:

- Solar urbano de uso industrial convertido a aparcamiento, de 2.983 metros cuadrados, situado en el término municipal de Paterna, en la calle Botiguers, nº51. Este solar fue adquirido durante el primer trimestre de 2025.

Las principales altas del ejercicio 2024 por importe de 1.724.739 euros se correspondieron con las reformas en diferentes activos para dar entrada a nuevos clientes tanto en el sector de centros comerciales como en el sector de oficinas.

El Grupo tiene constituidas garantías hipotecarias afectas a estos inmuebles anteriormente descritos (ver Nota 11).

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 13.114.598 euros (11.675.768 euros en 2024) y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 7.637.268 euros (7.235.197 euros en 2024).

No existen indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias ya que su valor recuperable individualizado, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, es superior a su valor neto contable individualizado. El importe y la fecha de las tasaciones más actualizadas a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Inmueble	Valor Bruto	Valor Neto	Valor Tasación	Fecha tasación
Centro Comercial de Játiva	22.733.187	18.609.033	49.760.000	31/12/2025
Centro Comercial de Gandía	9.050.785	6.491.373	23.620.000	31/12/2025
Terreno de Gandía	2.050.870	2.050.870	3.997.000	31/12/2025
Centro Comercial de Parla	16.839.020	14.455.888	23.720.000	31/12/2025
Centro Comercial de Córdoba	26.350.187	21.167.880	38.420.000	31/12/2025
Oficinas Calle Colón, Valencia	2.783.081	2.470.193	3.000.000	31/12/2025
Residencia Geriátrica El Más, Torrent	2.853.131	2.558.930	3.510.000	31/12/2025
Residencia Geriátrica San Juan, Valencia	2.107.460	1.697.715	3.210.000	31/12/2025
Oficina Calle Botiguers, Paterna	18.945.099	17.462.059	30.980.000	31/12/2025
Residencia Geriátrica Albalar, Calicanto, Torrent	1.829.283	1.717.508	2.170.000	31/12/2025
Parking Táctica	2.627.052	2.627.052	2.700.000	31/12/2025
Construcción Amura Alcobendas	29.206	29.206	(*)	(*)
	108.198.362	91.337.707	185.087.000	

(\*) Es un edificio que está aún en construcción. No se ha amortizado ni se ha tasado.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

A 31 de diciembre de 2024 era el siguiente:

Inmueble	Valor Bruto	Valor Neto	Valor Tasación	Fecha Tasación
Centro Comercial de Játiva	22.680.214	19.030.655	49.000.000	31/12/2024
Centro Comercial de Gandía	9.049.960	6.737.356	23.290.000	31/12/2024
Terreno de Gandía	2.050.870	2.050.870	3.962.000	31/12/2024
Centro Comercial de Parla	16.577.744	14.452.206	23.450.000	31/12/2024
Centro Comercial de Córdoba	24.574.309	19.960.307	35.370.000	31/12/2024
Oficinas Calle Colón, Valencia	2.783.081	2.511.096	2.990.000	31/12/2024
Residencia Geriátrica El Más, Torrent	2.853.131	2.597.369	3.420.000	31/12/2024
Residencia Geriátrica San Juan, Valencia	2.107.460	1.751.245	3.130.000	31/12/2024
Oficina Calle Botiguers, Paterna	18.892.935	17.641.741	30.180.000	31/12/2024
Residencia Geriátrica Albalar, Calicanto, Torrent	1.829.283	1.743.808	2.110.000	31/12/2024
Construcción Amura Alcobendas	19.725	(*)	(*)	(*)
<b>Total</b>	<b>103.418.712</b>	<b>88.476.655</b>	<b>176.902.000</b>	
(*) Es un edificio que está aún en construcción. No se ha amortizado ni se ha tasado				

El método de valoración realizado por expertos independientes de reconocido prestigio ha consistido en el descuento de flujos actualizados a unos tipos que oscilan entre el 7% y el 9%.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre de 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos

## Nota 8. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

### 8.1. Arrendamiento operativo

Las cuotas futuras mínimas por arrendamientos operativos, contratadas con los arrendatarios, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, son las siguientes:

	31.12.25	31.12.24
Menos de un año	12.156.074	11.143.807
Entre uno y cinco años	15.209.685	14.745.185
Más de cinco años	212.106	317.506
	27.577.866	26.206.498

Como arrendadores, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que ha tenido durante el ejercicio el 31 de diciembre de 2025 la Sociedad son los siguientes:

- Media Markt Gandía, S.A. (Gandía)
- Tendam Retail, S.A. (Xátiva)
- Primark Tiendas, S.L.U. (Córdoba)
- Decathlon España, S.A. (Parla)
- Portus Cines, S.L. (Córdoba)
- Omega Group (Residencia El Mas)
- Omega Group (Residencia San Juan)

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

- Druni (Xátiva)

Asimismo cabe destacar los principales nuevos inquilinos de este ejercicio, que son los siguientes:

- Stradivarius España, S.A. (Xátiva)
- Multiópticas (Xátiva)
- KFC (Xátiva)
- La mafia se sienta a la mesa (Córdoba)

Como arrendadores, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que ha tenido durante el ejercicio el 31 de diciembre de 2024 el Grupo son los siguientes:

- Media Markt Gandía, S.A. (Gandía)
- Hennes & Mauritz, S.L. (Xátiva)
- Primark Tiendas, S.L.U. (Córdoba)
- Decathlon España, S.A. (Parla)
- Omega Group (Residencia San Juan)
- Omega Group (Residencia El Mas)
- Mercadona, S.A. (Oficinas Paterna, Valencia)
- PEPCO (Xátiva)
- TEDI (Xátiva)
- Kuups Design International (Xátiva y Gandía)
- SUPECO (GRUPO CARREFOUR, Córdoba)
- TACO BELL (Córdoba)
- Mango (Xátiva)
- Ozone & Orenes Bowling (Córdoba)
- Zara España (Córdoba)

En la mayoría de los contratos de arrendamiento, la Sociedad se ha subrogado en nombre del anterior propietario de los inmuebles, por lo que algunos contratos tienen antigüedad previa a la constitución de la sociedad, sobre los cuales se han podido realizar actualizaciones de contratos o bonificaciones de renta.

El importe de las cuotas de arrendamiento operativos reconocidas como ingreso suponen la totalidad de la cifra de negocios de la Sociedad.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

**NOTA 9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**9.1 Inversiones financieras y otros pasivos financieros a corto y largo plazo.**

Las inversiones financieras, que forman parte del epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo” del balance están formadas principalmente por las fianzas depositadas en las instituciones públicas pertinentes, así como por los importes de balance relativos a los derivados de cobertura contratados. Estas fianzas depositadas provienen de las fianzas recibidas que el Grupo ha ido recibiendo de sus arrendatarios, contempladas bajo contrato de arrendamiento. Cabe mencionar así mismo las imposiciones a plazo fijo que se tienen con el Banco Santander y con CaixaBank, de 110.000 euros y de 105.163 euros respectivamente.

Las inversiones financieras, que forman parte del epígrafe “Inversiones financieras a corto plazo” están formadas principalmente por una inversión financiera con MAPFRE. A la fecha de cierre, dicha inversión asciende a 305.251 euros.

El detalle de vencimientos de las inversiones financieras a largo plazo es el siguiente:

	31 de diciembre de 2025				
	2027	2028	2029	Resto	Total
Derivados	-	-	-	478.891	478.891
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	423.418	423.418
Otros activos financieros	-	-	-	610.614	610.614
	-	-	-	1.512.923	1.512.923
	=	=	=	=	=

  

	31 de diciembre de 2024				
	2026	2027	2028	Resto	Total
Derivados	-	-	-	296.335	296.335
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	491.476	491.476
Otros activos financieros	-	-	-	423.877	423.877
	-	-	-	1.211.688	1.211.688
	=	=	=	=	=

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

**NOTA 10. DEUDORES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR**

El detalle del epígrafe del balance de “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” es el siguiente:

	31.12.2025	31.12.2024
Clientes por ventas y prest servicios	495.861	560.186
Clientes dudoso cobro	787.448	704.991
Deterioro valor créditos op. Comerciales	(787.448)	(704.991)
Anticipos de remuneraciones	-	-
Activos por impuesto corriente	45.918	45.918
HP, retenc y pagos cta	132.064	123.291
	<u>673.843</u>	<u>729.395</u>

Durante el ejercicio 2025, se han producido pérdidas derivadas por deterioro de saldos comerciales pendientes de cobro originadas por riesgo de crédito por importe de 82.503 euros, con una provisión por insolvencias de 787.448 euros (180.143 euros en el ejercicio 2024 con una provisión por insolvencias de 704.991 euros).

**NOTA 11. FONDOS PROPIOS**

Capital escriturado

La Sociedad dominante se constituyó con fecha 26 de agosto de 2014 (ver Nota 1) con un capital social que ascendía a 60.000 euros, representado por 60 acciones de 1.000 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas por la sociedad Giocrishei, S.L. y por D. Carlos Esteve.

Con fecha 30 de septiembre de 2014, se produjo una ampliación de capital social, consistente en 14.440 acciones de 1.000 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas por las sociedades Veracruz Properties Management, I.N.C. y Giocrishei, S.L.

Tras estas operaciones, a 31 de diciembre de 2015 el capital social ascendía a 14.500.000 euros, representado por 14.500 acciones, de 1.000 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

Con fecha 3 de agosto de 2016, se produjo una ampliación de capital social, consistente en 5.971 acciones de 1.000 euros de valor nominal y una prima de emisión de 1.833,6 euros cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas por la sociedad Veracruz Properties Management, I.N.C.

Tras estas operaciones, a 31 de agosto de 2016 el capital social ascendía a 20.471.000 euros, representado por 20.471 acciones, de 1.000 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores, así como una prima de emisión de 10.948.844 euros.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante, con fecha 2 de septiembre de 2016 procedió a aprobar la ampliación del capital social en la suma de 760.000 euros mediante la emisión de 760 acciones nominativas, de la misma clase que las existentes, de 1.000 euros de valor nominal y con una prima de emisión de 1.833,67 euros por cada acción. Tras la operación comentada, el capital social asciende a 21.231.000 euros y la prima de emisión a 12.342.433 euros.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

Según consta en el Acta de fecha 27 de enero de 2017, la compañía matriz VERACRUZ PROPERTIES MANAGEMENT, INC, se sometió a un proceso de escisión mediante una nueva emisión de títulos a favor de los beneficiarios de esta escisión.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante, con fecha 30 de marzo de 2017 procedió a aprobar la ampliación del capital social en la suma de 323.000 euros mediante la emisión de 323 acciones nominativas, de la misma clase que las existentes, de 1.000 euros de valor nominal y con una prima de emisión de 1.833,67 euros por cada acción. Tras la operación comentada, a 31 de diciembre de 2017 el capital social ascendía a 21.554.000 euros y la prima de emisión a 12.934.708 euros.

Con fecha 14 de marzo de 2018 la Junta General de Accionistas declaró por finalizada la ampliación de capital cuya propuesta fue aprobada por la Junta General de Accionistas con fecha 24 de noviembre de 2017, habiéndose suscrito y desembolsado en el ejercicio 2018 un total de 1.983 acciones con un valor nominal de 1.000 euros por acción (1.983.000 euros) así como una prima de emisión de 1.833,67 euros por acción (3.636.168 euros). Con fecha 14 de marzo de 2018 se produjo la modificación estatutaria de la Sociedad aprobada por la Junta General de Accionistas. Esta ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 29 de marzo de 2018.

Con fecha 30 de abril de 2018 la Junta General de Accionistas aprobó un Split de acciones existentes pasando de 23.537 acciones de un valor nominal de 1.000 euros cada una de ellas, a 2.353.700 acciones de 10 euros de valor nominal. Con esta misma fecha se produjo la modificación estatutaria de la Sociedad aprobada por la Junta General de Accionistas.

Con fecha 8 de noviembre de 2019 la Junta General de Accionistas ha declarado por finalizada la ampliación de capital cuya propuesta fue aprobada por la Junta General de Accionistas con fecha 24 de julio de 2019, habiéndose suscrito y desembolsado en el ejercicio 2019 un total de 156.259 acciones con un valor nominal de 10 euros por acción (1.562.590 euros) así como una prima de emisión de 22 euros por acción (3.437.698 euros). Con fecha 8 de noviembre de 2019 se ha producido la modificación estatutaria de la Sociedad aprobada por la Junta General de Accionistas. Esta ampliación ha sido inscrita en el Registro Mercantil con fecha 2 de diciembre de 2019.

Tras estas operaciones, a 31 de diciembre de 2019 el capital social ascendía a 25.099.590 euros, representado por 2.509.959 acciones, de 10 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confirmando los mismos derechos a sus tenedores, así como una prima de emisión de 20.008.574 euros.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad, con fecha 16 de enero de 2020 procedió a aprobar la ampliación del capital social por compensación de créditos mediante la emisión de 153.221 acciones nominativas, de la misma clase que las existentes, de 10 euros de valor nominal (1.532.210 euros) y con una prima de emisión de 22 euros por cada acción (3.370.862 euros). En esta misma fecha la Junta General de Acciones procedió a modificar los estatutos de la Sociedad. Esta ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 24 de febrero de 2020.

A 31 de diciembre de 2021 el capital social ascendió a 26.631.800 euros, representado por 2.663.180 acciones, de 10 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confirmando los mismos derechos a sus tenedores, así como una prima de emisión de 23.379.436 euros.

A 31 de diciembre de 2022, se produjo una ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 1.119.150 euros de capital y de 2.462.130 de euros de prima de emisión, compuesto por 111.915 nuevas acciones de 32 euros/acción (10 euros de valor nominal y 22 de prima de emisión). Los préstamos participativos que se capitalizaron fueron de Seguros Universal S.A por importe de

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

554.286 euros, Almagre S.A por importe de 2.427.064 euros, Jorom Invest Inc por importe de 499.975 euros y Agilant Advisors Inc por importe de 100.015 euros. Estas ampliaciones de capital se inscribieron en el Registro Mercantil con fecha 10 de marzo de 2023.

Durante el ejercicio 2023, se produjo una ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 646.010 euros de capital y de 1.421.222 de prima de emisión, compuesto por 64.601 nuevas acciones de 32 euros/acción (10 euros de valor nominal y 22 de prima de emisión). Los préstamos participativos que se capitalizan son de Almagre S.A. por importe de 1.364.128 euros, Seguros Universal, S.A. por importe de 503.104 euros y Alfredo Sandoval García por importe de 200.000 euros. Estas ampliaciones de capital han sido inscritas en el Registro Mercantil con fecha 14 de febrero de 2024. Tras esta ampliación de capital, el capital social es de 28.396.960 euros.

Durante el ejercicio 2025 se han producido dos ampliaciones de capital por compensación de créditos por importe total de 2.157.020 euros de capital y 4.745.444 euros de prima de emisión, compuesto por 26.332 y 189.730 de nuevas acciones, respectivamente de 32 euros/acción (10 euros de valor nominal y 22 de prima de emisión). Los préstamos participativos que se capitalizan son de Almagre S.A. por importe de 5.034.292 euros, Sheila Esteve Ganau por importe de 353.560 euros, Juan Ramón Monllo Fenollosa por importe de 353.560 euros, Giovanna Sheila Esteve Ganau por importe de 353.560 euros, Cristina Esteve Ganau por importe de 353.560 euros, Agilant Advisors INC Properties, S.A. por importe de 350.065 euros, José Odalis Ortíz Abreu por importe de 100.000 euros, Beatriz Rodríguez García por importe de 4.000 euros. Estas ampliaciones de capital han sido inscritas en el Registro Mercantil con fecha 10 de marzo de 2025 y 16 de enero de 2026. Tras estas ampliaciones de capital, el capital social es de 30.553.980 euros.

Tras las ampliaciones comentadas, las sociedades que al 31 de diciembre de 2025 cuentan con una participación igual o superior al 5% son las siguientes:

	<u>Porcentaje Participación</u>
ALMAGRE, S.A.	23,41%
LOGAN GROUP INC	22,60%
GOLD CHANDELIER, INC	15,43%
ECODAY INTERNATIONAL CORP	15,07%

Tras las ampliaciones comentadas, las sociedades que al 31 de diciembre de 2024 cuentan con una participación igual o superior al 5% son las siguientes:

	<u>Porcentaje Participación</u>
LOGAN GROUP INC	22,81%
ALMAGRE, S.A.	22,94%
GOLD CHANDELIER, INC	15,57%
ECODAY INTERNATIONAL CORP	15,21%

#### Acciones propias

La Sociedad Dominante ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de capital que establece, en relación con las acciones cotizadas en un mercado secundario oficial, que el valor nominal de las acciones propias adquiridas, sumándose al de las que posean la Sociedad matriz y sus sociedades filiales, no debe exceder del 10% del capital social.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

Las acciones propias en poder de la Sociedad dominante son las siguientes:

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
31.12.25	21.318	31,30	32,17	685.884
31.12.24	941	32,70	32,84	30.904

Durante el ejercicio 2024 se han vendido cuatro acciones de autocartera. Durante el ejercicio 2025 se han adquirido 21.318 acciones propias.

Reserva Legal

De acuerdo con el artículo 274 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades destinarán a la reserva legal una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio hasta que dicha reserva alcance, al menos, el 20% del capital social.

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 podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos del Grupo no pueden establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta a la anterior.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 dicha reserva no se encuentra completamente constituida.

Reservas

El detalle de las reservas es como sigue:

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Veracruz Properties Socimi	2.510.835	2.153.085
Inversiones Córdoba	-	12.536
Inversiones Santa Fe	-	-
Reservas por integración global	123.087	49.864
<b>Total</b>	<b>2.633.922</b>	<b>2.202.949</b>

Dividendos

Según lo establecido en el Artículo 6 de la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI que haya optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir sus beneficios en forma de dividendos a sus accionistas. Una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que corresponda, 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.

La Sociedad suele realizar repartos trimestrales de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio, a continuación mostramos el estado de liquidez para cada uno de estos repartos. Durante 2025, se han repartido dividendos a cuenta por importe de 2.921.677 euros.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

	Ene 25 - Mar 25	Abr 25 - Jun 25	Jul 25 - Sep 25	TOTAL
Beneficio	982.774	1.143.567	1.123.161	3.249.502
Perdidas de Ejercicios Anteriores	0	0	0	0
Beneficios Brutos Disponibles	982.774	1.143.567	1.123.161	3.249.502
A deducir:				0
Reservas Legales a dotar sobre beneficios netos	98.277	114.357	112.316	324.950
Reservas Voluntarias a dotar sobre beneficios netos				0
Estimacion del Impuesto de Sociedades del Ejercicio				0
Importe maximo posible a distribuir	884.496	1.029.211	1.010.845	2.924.552
Importe que se distribuyo	880.379	1.030.941	1.010.357	2.921.677

Durante 2024, se repartieron dividendos a cuenta por importe de 2.329.682 euros.

	Ene 24 - Mar 24	Abr 24 - Jun 24	Jul 24 - Sep 24	TOTAL
Beneficio	908.581,08	783.183,63	885.101,41	2.576.866,12
Perdidas de Ejercicios Anteriores	0,00	0,00	0,00	0,00
Beneficios Brutos Disponibles	908.581,08	783.183,63	885.101,41	2.576.866,12
A deducir:				0,00
reservas Legales a dotar sobre beneficios netos	90.384,00	80.264,00	88.205,00	258.853,00
Reservas Voluntarias a dotar sobre beneficios netos				0,00
Estimacion del Impuesto de Sociedades del Ejercicio				0,00
Importe maximo posible a distribuir	818.197,08	702.919,63	796.896,41	2.318.013,12
Importe que se distribuyó	813.458,00	722.377,00	793.847,00	2.329.682,00

**NOTA 12. DEUDAS A LARGO Y CORTO PLAZO**

A cierre del ejercicio 2025, las deudas a largo y corto plazo a coste amortizado se clasifican en base a las siguientes categorías:

	Deudas a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros	Total
	31.12.25	31.12.25	31.12.25
<u>Categorías:</u>			
Débitos y partidas a pagar	25.189.418	1.944.744	27.134.162
	<u>25.189.418</u>	<u>1.944.744</u>	<u>27.134.162</u>

	Deudas a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros	Total
	31.12.25	31.12.25	31.12.25
<u>Categorías:</u>			
Débitos y partidas a pagar	4.458.217	1.780.097	6.238.314
	<u>4.458.217</u>	<u>1.780.097</u>	<u>6.238.314</u>

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

A cierre del ejercicio 2024, las deudas a largo y corto plazo a coste amortizado se clasifican en base a las siguientes categorías:

Deudas a largo plazo

Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros	Total
31.12.24	31.12.24	31.12.24

Categorías:

Débitos y partidas a pagar	27.016.553	1.585.733	28.602.286
	<b>27.016.553</b>	<b>1.585.733</b>	<b>28.602.286</b>

Deudas a corto plazo

Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros	Total
31.12.24	31.12.24	31.12.24

Categorías:

Débitos y partidas a pagar	4.419.542	2.302.672	6.722.214
	<b>4.419.542</b>	<b>2.302.672</b>	<b>6.722.214</b>

A 31.12.2025							
Denominación	Banco	Importe concedido	Vencimiento	Tipo de interés	Importe Largo Plazo	Importe Corto Plazo	
						Intereses devengados pendientes	Capital pendiente
Centros Comerciales "Plaza Mayor Xàtiva" y "Plaza Mayor Gandia"	Sabadell	14.500.000	30/09/2032	1,80%	4.993.341	0	777.110
Centro Comercial "Parla Natura"	Sabadell	8.500.000	31/12/2032	1,90%	3.405.068	-932	527.162
Centro Comercial de Córdoba	Bankia	10.000.000	28/07/2031	1,30%	3.707.916	62.372	669.081
Residencias geriátricas "Residencia San Juan" y "Residencia El Mas"	Bankia	2.491.000	31/03/2028	1,50%	397.789	2.786	260.282
Oficinas de la Calle Colón, número 60, planta 7, Valencia	Bankia	1.364.250	31/03/2030	1,50%	423.479	1.736	116.981
Oficinas de la Calle Botiguers, número 5, Paterna, Valencia	La Caixa	9.500.000	30/06/2034	1,30%	5.533.750	32.267	629.375
ICO 1	Sabadell	1.700.000	30/04/2026	1,75%	0	29.880	146.252
ICO 2	La Caixa	260.000	06/05/2026	1,95%	0	0	0
LP SANTANDER	Santander	1.060.000	18/02/2034	2,72%	713.042	0	75.968
CAIXABANK 50% CAPEX 2024	La Caixa	850.000	01/04/2029	4,31%	396.667	0	170.000
BANKINTER CAP. CIRCULANTE	Bankinter	2.000.000	01/08/2029	2,99%	1.103.750	0	359.564
CAIXABANK 2ª HIPOTECA CÓRDOBA	La Caixa	1.400.000	28/05/2031	1,30%	848.216	-1.282	166.516
B. SABADELL CAPEX 2024	Sabadell	1.500.000	31/01/2032	3,80%	1.128.053	0	197.431
CAIXABANK LOCAL TIENDA ANIMAL EL ARCÁNGEL CÓRDOBA	La Caixa	1.200.000	01/11/2039	3,25%	1.131.163	0	63.187
Banco Santander Local B25	Santander	131.400	22/07/2024	3,80%	82.042	0	20.974
Caixabank Local Ozone Córdoba	La Caixa	1.800.000	04/10/2022	4,30%	1.325.141	0	119.303
		<b>58.256.650</b>			<b>25.189.417</b>	<b>126.827</b>	<b>4.299.186</b>

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

A 31.12.2024							
Activo hipotecado	Banco	Importe concedido	Vencimiento	Tipo de interés	Importe Largo Plazo	Importe Corto Plazo	
						Intereses devengados pendientes	Capital pendiente
Centros Comerciales "Plaza Mayor Xàtiva" y "Plaza Mayor Gandia"	Sabadell	14.500.000	30/09/2032	1,80%	5.770.451	0	761.260
Centro Comercial "Parla Natura"	Sabadell	8.500.000	31/12/2032	1,90%	3.932.230	0	516.263
Centro Comercial de Córdoba	Bankia	10.000.000	28/07/2031	1,30%	4.400.055	80.718	600.674
Residencias geriátricas "Residencia San Juan" y "Residencia El Mas"	Bankia	2.491.000	31/03/2028	1,50%	658.071	3.429	256.421
Oficinas de la Calle Colón, número 60, planta 7, Valencia	Bankia	1.364.250	31/03/2030	1,50%	540.460	2.459	115.246
Oficinas de la Calle Botiguers, número 5, Paterna, Valencia	La Caixa	9.500.000	30/06/2034	1,30%	6.163.125	34.655	617.500
ICO 1	Sabadell	1.700.000	30/04/2026	1,75%	146.253	33.822	433.677
ICO 2	La Caixa	260.000	06/05/2026	1,95%	0	0	37.026
LP SANTANDER	Santander	1.060.000	18/02/2034	2,72%	789.529	0	71.351
CAIXABANK 50 CAPEX 2024	Caixabank	850.000	01/04/2029	4,31%	580.955	0	155.712
LP CAIXABANK 2º HIPOTECA CORDOBA	Caixabank	1.400.000	01/08/2029	1,30%	1.014.732	2.666	159.268
CAIXABANK LOCAL OZONE CORDOBA	Caixabank	1.800.000	04/10/2022	4,30%	1.422.161	0	136.961
BANCO SANTANDER LOCAL B25	Santander	131.400	22/07/2024	3,80%	103.016	0	20.193
BANKINTER CAP CIRCULANTE	Bankinter	2.000.000	28/05/2031	2,99%	1.495.516	0	380.240
		55.556.650			27.016.552	157.748	4.261.792

Las fianzas recibidas se encuentran recogidas dentro del epígrafe "Deudas a largo plazo" del balance. El vencimiento de estas depende del vencimiento de los diferentes contratos.

	31.12.2025	31.12.2024
Menos de un año	449.600	312.083
Entre uno y cinco años	1.265.975	711.251
Más de cinco años	229.169	562.398
	1.944.744	1.585.733

Las fianzas con vencimiento inferior a un año se encuentran registradas en el largo plazo debido a que los contratos se renuevan tácitamente una vez llegan a su vencimiento.

A 31 de diciembre de 2025 existen 126.827 euros (157.748 euros a 31 de diciembre de 2024) correspondientes a intereses devengados y pendientes de pago. Adicionalmente, existen 32.201 euros correspondientes a una tarjeta de crédito.

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, al cierre de los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 diciembre es el siguiente:

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

	2027	2028	2029	Resto	Total
Deudas:					
Deudas con entidades de crédito	4.157.217	3.809.682	3.930.328	13.292.191	25.189.418
Otros pasivos financieros	-	-	-	1.944.744	1.944.744
	<u>4.157.217</u>	<u>3.809.682</u>	<u>3.930.328</u>	<u>15.236.935</u>	<u>27.134.162</u>

31 de diciembre de 2024					
	2026	2027	2028	Resto	Total
Deudas:					
Deudas con entidades de crédito	146.253		658.071	26.212.229	27.016.553
Otros pasivos financieros	-	-		1.585.733	1.585.733
	<u>146.253</u>	<u>-</u>	<u>658.071</u>	<u>27.797.962</u>	<u>28.602.286</u>

**NOTA 13. OPERACIONES DE COBERTURA CON INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS**

El grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos, a los que se encuentran expuestas sus actividades. En el marco de dichas operaciones la Sociedad contrató determinados instrumentos financieros de cobertura según el siguiente detalle a 31 de diciembre de 2025 y 2024:

31 de diciembre de 2025						
Concepto	Clasificación	Entidad	Importe contratado	Vencimiento	Valor razonable	
					Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Caixa Bank	9.500.000	03/07/2034	454.431	
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Caixa Bank	1.800.000	01/11/2035		31.013

  

31 de diciembre de 2024						
Concepto	Clasificación	Entidad	Importe contratado	Vencimiento	Valor razonable	
					Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Caixa Bank	9.500.000	03/07/2034	524.206	
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Caixa Bank	1.800.000	01/11/2035		49.022

El Grupo ha registrado el valor de dichos derivados de acuerdo con la contabilidad de cobertura, designando adecuadamente las relaciones de coberturas sobre las que estos derivados son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada, neutralizando las variaciones de flujos de pagos de intereses fijando el tipo fijo a pagar por la misma.

Dichas relaciones de cobertura son altamente eficaces de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada desde la fecha de designación. Por lo tanto, el Grupo procedió a registrar en patrimonio neto a 31 de diciembre de 2025 y 2024, el cambio de valor razonable de los derivados.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

1. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

Información cualitativa

La gestión de los riesgos financieros del grupo está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la sociedad:

a) Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería como la deuda financiera están expuestos al riesgo de tipo de interés el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. En cuanto a las inversiones financieras, las mismas están sujetas a riesgos de variación de los precios de mercados.

b) Riesgo de crédito:

Con carácter general se mantiene la tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

El grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, estando la exposición distribuida entre un número latente de clientes. Por otra parte, la sociedad evalúa la calidad crediticia del cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, la experiencia pasada y otros factores. Los límites individuales de crédito se establecen en función de las calificaciones internas.

c) Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de la actividad, se dispone de la tesorería que muestra el balance, así como de líneas de financiación.

Información cuantitativa

a) Riesgo de tipo de cambio

El grupo no tiene operaciones en moneda extranjera.

b) Riesgo de crédito

No existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros.

c) Riesgo de tipo de interés

El grupo tiene deudas financieras a tipo de interés de mercado.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

**NOTA 14. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR**

El detalle del epígrafe del balance de “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” es el siguiente:

Concepto	31.12.25	31.12.24
Acreedores varios	663.282	412.681
Otras deudas con las Administraciones Públicas (ver nota 15)	211.836	184.980
<b>Total</b>	<b>875.118</b>	<b>597.660</b>

A efectos de lo establecido en la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, modificada por el apartado 2 del artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes:

	Ene 25 - Dic 25 Días	Ene 24 - Dic 24 Días
Periodo medio de pago a proveedores	30,51	29,96
Ratio operaciones Pagadas	31,60	29,98
Ratio operaciones pendientes de pago	20,98	29,72
Total pagos realizados	Importe (euros) 5.437.284	Importe (euros) 5.709.020
Total pagos pendientes	623.063	421.707

	2025	2024
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	4.353.943	4.066.241
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	1.722	1.753
Porcentaje del volumen facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	80%	72%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	76%	66%

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

**NOTA 15. SITUACIÓN FISCAL**

Con fecha 2 de noviembre de 2016, la Junta General de Accionistas aprobó el acogimiento al régimen legal de SOCIMI con efectos desde el 1 de septiembre de 2016, pasando la Sociedad a regularse por la Ley 11/2009 de 26 de octubre. En el ámbito fiscal, la Sociedad pasa a regirse por lo marcado en los artículos 8 y 9 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre. El artículo 9 establece el régimen fiscal especial de la Sociedad en el Impuesto sobre Sociedades, estableciendo que tributará al tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad dominante comunicó a la Agencia Tributaria con fecha 11 de noviembre de 2016 el acogimiento al régimen legal de SOCIMI con efectos desde el 1 de septiembre de 2016.

**15.1 Impuesto de sociedades**

La conciliación del importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades (resultado fiscal) para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

31 de diciembre de 2025	Total
Resultado contable	4.493.048
Base Imponible Previa	-
Otras diferencias de imputación temporal de ingresos y gastos. Régimen Especial	-
Base Imponible	-
Tipo de Gravamen 15%	-
Cuota Íntegra	-
Retenciones y pagos a cuenta (-)	-
<b>IMPORTE A DEVOLVER/PAGAR</b>	<b>-</b>
<hr/>	
31 de diciembre de 2024	Total
Resultado contable	3.566.919
Base Imponible Previa	-
Otras diferencias de imputación temporal de ingresos y gastos. Régimen Especial	-
Base Imponible	-
Tipo de Gravamen 15%	-
Cuota Íntegra	-
Retenciones y pagos a cuenta (-)	-
<b>IMPORTE A DEVOLVER/PAGAR</b>	<b>-</b>

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

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. Al cierre del ejercicio 2025, el Grupo tiene abiertos a inspección los ejercicios desde su constitución para todos los impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el 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 Consolidadas adjuntas.

**15.2 Administraciones Públicas a corto plazo**

El detalle de Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2025 y 2024, a corto plazo, es el siguiente:

31 de diciembre de 2025		
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Cuenta	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	2.522	(148.854)
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	(50.070)
Activo por impuesto diferido	3.556	-
Activo por impuesto corriente	45.918	-
Activo por retenciones y pagos a cuenta	129.541	-
Organismos de la Seguridad Social	-	(12.911)
	181.538	(211.836)

31 de diciembre de 2024		
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Cuenta	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	45.918	(158.697)
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	(14.244)
Activo por retenciones y pagos a cuenta	123.291	-
Organismos de la Seguridad Social	-	(12.039)
	169.209	(184.980)

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

**NOTA 16. INGRESOS Y GASTOS**

16.1. Importe Neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por ejercicio es la siguiente (todos ellos en el mercado nacional en ambos ejercicios):

	31.12.25	31.12.24
Alquiler de inmuebles	13.114.598	11.675.768
	<u>13.114.598</u>	<u>11.675.768</u>

16.2. Gastos de personal

	31.12.25	31.12.24
Sueldos, salarios y asimilados	(671.454)	(650.139)
<i>Otras cargas sociales</i>	(91.107)	(90.682)
<i>Seguridad Social</i>	(134.287)	(124.882)
	<u>(896.848)</u>	<u>(865.703)</u>

16.3. Otros gastos de explotación

Su desglose es el siguiente:

	31.12.25	31.12.24
Arrendamientos	(20.489)	(16.749)
<i>Mantenimiento</i>	(338.693)	(320.685)
<i>Servicios profesionales independientes</i>	(308.618)	(289.377)
<i>Primas de seguro</i>	(119.295)	(109.220)
<i>Servicios bancarios</i>	(9.961)	(6.891)
<i>Publicidad y marketing</i>	(158.912)	(152.275)
<i>Suministros</i>	(490.965)	(393.214)
<i>Otros servicios</i>	(2.000.389)	(1.897.529)
<i>Tributos</i>	(964.665)	(833.791)
	<u>(4.411.986)</u>	<u>(4.019.731)</u>

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

**NOTA 17. OTRA INFORMACIÓN**

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio es el siguiente:

<b>Sexo</b>	<b>31.12.25</b>	<b>31.12.24</b>
Hombre	13	13
Mujer	2	2
<b>TOTAL</b>	<b>15</b>	<b>15</b>

Los honorarios devengados por los auditores de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 por los servicios de auditoría de cuentas ascienden a 19.105 euros (16.850 euros a 31 de diciembre de 2024) y por otros servicios de verificación los honorarios ascienden a 11.100 euros (8.600 euros a 31 de diciembre de 2024).

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante y personas vinculadas a los mismos a que se refiere el artículo 231, declaran que no existen situaciones de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad y que han sido comunicadas de acuerdo con lo establecido en dicho artículo.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la alta dirección está compuesta por un miembro del Consejo de Administración.

Las retribuciones percibidas a 31 de diciembre de 2025 por los miembros del Consejo de Administración y por el personal de alta dirección de la Sociedad han sido de 221.383 euros (215.955 euros al 31 de diciembre de 2024).

No hay anticipos ni créditos concedidos a los Administradores Solidarios ni a quien ejerce la labor de alta dirección de la Sociedad, ni existen compromisos con los mismos en materia de pensiones ni seguros de vida.

La Sociedad dominante tiene contratada a una póliza de responsabilidad civil para todo el personal que incluye a la alta dirección por importe de 8.743,93 euros.

La Sociedad dominante no tiene contraído compromiso alguno en concepto de seguros de vida, planes de pensiones u otros conceptos, así como ningún saldo mantenido a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

La Sociedad Dominante figura como avalista en un préstamo hipotecario concedido a un tercero por importe inicial de 1.800.000 €, con un saldo pendiente a fecha de cierre de 1.443.891,88 €, con vencimiento el 1 de noviembre de 2035. A la fecha de formulación de las cuentas anuales, no se han producido incumplimientos por parte del titular del préstamo.

**NOTA 18. HECHOS POSTERIORES**

Con fecha 16 de enero de 2026 quedó inscrita en el Registro Mercantil la ampliación de capital aprobada por la Junta General Extraordinaria celebrada el 11 de noviembre de 2025, mediante compensación de créditos. Dicha ampliación supuso la emisión de 189.370 de nuevas acciones con un valor nominal de 10 euros cada una, y una prima de emisión de 22 euros por acción, lo que ha dado lugar a un incremento del capital social por importe de 1.893.700 euros y de la prima de emisión por importe de 4.166.140 euros.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

Como consecuencia del estallido del conflicto en Oriente medio en el mes de marzo de 2026, y su impacto en los mercados energéticos, petróleo y gas, la Dirección de la Sociedad dominante ha realizado una evaluación preliminar del impacto en la operativa y la situación financiera del Grupo.

A pesar de la incertidumbre inicial generada, se espera, con la información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, que, si el conflicto no se prolongara en el tiempo tuviese un impacto relativamente contenido sobre la actividad económica global, lo que implica que la actividad económica no debería verse afectadas de forma significativa siempre que la escalada no se prolongue en el tiempo.

La Dirección ha evaluado su impacto potencial en las operaciones y la situación financiera del Grupo y, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se identifican efectos que requieran ajuste o información adicional en las mismas.

**NOTA 19. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009**

En base a las exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI (ver nota 1) contempladas dentro del artículo 11 de la Ley 11/2009, se detalla la siguiente información:

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley:
  - a.1) Reservas Voluntarias (75.926 euros) y Legales (165.482 euros) a 31 de agosto de 2016.
- 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 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen:
  - b.1) Reservas Voluntarias y Legales dotadas entre el 1 de septiembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2010: Reserva Legal (570.850 euros) y Reserva Voluntaria (7.603 euros).
- 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 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen
  - c.1) Se ha producido distribución de dividendos a cuenta con cargo a beneficios del ejercicio durante el periodo comprendido desde la fecha de aplicación del régimen fiscal atribuido por esta Ley hasta el 31 de diciembre de 2025 por importe total de 19.201.087 euros.
- 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 19 por ciento o al tipo general:
  - d.1) La única distribución de dividendos realizada durante el ejercicio terminado el 31 de agosto de 2017 con cargo a reservas y a resultados de ejercicios anteriores no sujetos al régimen fiscal de esta ley, fue por un valor de 250.000 euros, de los cuales 197.516 euros fueron repartidos con cargo al resultado del ejercicio terminado a 31 de agosto de 2016 y 52.484 euros con cargo a reservas voluntarias.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

- d.2) La única distribución de dividendos realizada durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 con cargo a reservas y a resultados de ejercicios anteriores no sujetos al régimen fiscal de esta ley, ha sido por un valor de 250.000 euros, los cuales fueron repartidos con cargo a reservas voluntarias.
- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores:
- e.1) Ver nota 4.
- f) 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 esta Ley:
- f.1) Centro Comercial Plaza Mayor Játiva: 30 de septiembre de 2014  
f.2) Centro Comercial Plaza Mayor Gandía: 30 de septiembre de 2014  
f.3) Centro Comercial Parla Natura: 29 de julio de 2016  
f.4) Centro Comercial Arcángel: 28 de julio de 2016  
f.5) Oficinas Calle Colón, Valencia: 6 de marzo de 2018  
f.6) Residencia Geriátrica El Mas, Torrent: 26 de marzo de 2018  
f.7) Residencia Geriátrica San Juan, Valencia: 26 de marzo de 2018  
f.8) Edificios de Oficinas en Parque Empresarial Táctica, Paterna, Valencia: 28 de junio de 2019  
f.9) Residencia Geriátrica Albalar: 29 de septiembre de 2021  
f.10) Parking en Paterna, Valencia: 26 de febrero de 2025.
- g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley:
- g.1) Los activos que computan dentro del 80 por ciento al que se refiere dicho apartado de la Ley, se corresponden a los descritos en el punto anterior f) y sus valores brutos individuales son los reflejados en la nota 6 de las presentes notas. El valor neto contable del total de estos activos a 31 de diciembre de 2025 se corresponde a un importe total de 91.337.707 euros.
- h) 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:
- h.1) Existen reservas procedentes de ejercicios en los que ha resultado aplicable el Régimen Fiscal establecido en esta Ley por importe de 100.389 euros.

# **VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes**

## **INFORME DEL GRUPO EN EL PERIODO TERMINADO**

### **EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

En cumplimiento con la normativa vigente, y dentro del plazo legal previsto, el Consejo de Administración de la Sociedad, al objeto de cumplimentar las Cuentas Anuales del Ejercicio Social de doce meses, cerrado al 31 de diciembre de 2025, formula el presente **INFORME DE GESTION**, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes en materia contable.

#### **1. Evolución del Grupo**

Durante el ejercicio 2025, el Grupo ha continuado, llevando a cabo su política de acondicionamiento y apertura de nuevos espacios en los centros comerciales. La ocupación tanto de los centros comerciales, como de las oficinas y las residencias geriátricas se encuentran en una muy buena situación de la ocupación, en torno al 95%.

#### **2. Perspectiva de futuro**

Gracias a la consolidación de los activos actuales con la firma de nuevos contratos, a la adquisición prevista de nuevos activos y a la mejora todavía mayor de la ocupación de los centros, se prevé todavía un mayor aumento de la facturación y de los beneficios del grupo durante 2026, afianzando de esta manera el plan de expansión del Grupo.

Durante los próximos ejercicios se prevé seguir realizando inversiones en activos de diferentes sectores con el objetivo de continuar con la estrategia de diversificación iniciada en 2018 y poder así seguir ofreciendo una rentabilidad óptima a los accionistas.

#### **3. Acontecimientos importantes para la sociedad ocurridos después del cierre del ejercicio**

Con fecha 16 de enero de 2026 quedó inscrita en el Registro Mercantil la ampliación de capital aprobada por la Junta General Extraordinaria celebrada el 11 de noviembre de 2025, mediante compensación de créditos. Dicha ampliación supuso la emisión de 189.370 de nuevas acciones con un valor nominal de 10 euros cada una, y una prima de emisión de 22 euros por acción, lo que ha dado lugar a un incremento del capital social por importe de 1.893.700 euros y de la prima de emisión por importe de 4.166.140 euros.

Como consecuencia del estallido del conflicto en Oriente medio en el mes de marzo de 2026, y su impacto en los mercados energéticos, petróleo y gas, la Dirección de la Sociedad dominante ha realizado una evaluación preliminar del impacto en la operativa y la situación financiera del Grupo.

A pesar de la incertidumbre inicial generada, se espera, con la información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, que, si el conflicto no se prolongara en el tiempo tuviese un impacto relativamente contenido sobre la actividad económica global, lo que implica que la actividad económica no debería verse afectadas de forma significativa siempre que la escalada no se prolongue en el tiempo.

La Dirección ha evaluado su impacto potencial en las operaciones y la situación financiera del Grupo y, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se identifican efectos que requieran ajuste o información adicional en las mismas.

#### 4. Actividades en materia de investigación y desarrollo

No se ha realizado ningún tipo de actividad en materia de investigación y desarrollo en este ejercicio de doce meses.

#### 5. Adquisiciones de acciones propias

La sociedad dominante mantiene en autocartera un total de 22.259 acciones con un valor de 716.788 euros, visible en el patrimonio del Balance consolidado a 31 de diciembre de 2025. Durante el ejercicio 2025 se han adquirido 21.318 acciones propias.

#### 6. Uso de instrumentos financieros.

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos, a los que se encuentran expuestas sus actividades. En el marco de dichas operaciones el Grupo contrató determinados instrumentos financieros de cobertura.

El Grupo ha registrado el valor de dichos derivados de acuerdo con la contabilidad de cobertura, designando adecuadamente las relaciones de coberturas sobre las que estos derivados son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada, neutralizando las variaciones de flujos de pagos de intereses fijando el tipo fijo a pagar por la misma.

Dichas relaciones de cobertura son altamente eficaces de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada desde la fecha de designación. Por lo tanto, el Grupo ha procedido a registrar en patrimonio neto a 31 de diciembre de 2025, el cambio de valor razonable de los derivados.

#### 7. Información aplazamientos de pago a proveedores

A efectos de lo establecido en la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, modificada por el apartado 2 del artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes:

	Ene 25 - Dic 25 Días	Ene 24 - Dic 24 Días
Periodo medio de pago a proveedores	30,51	29,96
Ratio operaciones Pagadas	31,60	29,98
Ratio operaciones pendientes de pago	20,98	29,72
Total pagos realizados	Importe (euros) 5.437.284	Importe (euros) 5.709.020
Total pagos pendientes	623.063	421.707

	2025	2024
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	4.353.943	4.066.241
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	1.722	1.753
Porcentaje del volumen facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	80%	72%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	76%	66%

Es interés del grupo establecer las medidas necesarias para que el porcentaje del volumen total de facturas pagadas en los plazos legales alcance el 100%.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025**

**FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN POR EL**  
**ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes han formulado las Cuentas Anuales Consolidadas (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de flujos de efectivo, estado de cambios en el patrimonio neto y memoria) y el informe de gestión consolidado del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

Asimismo, declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la memoria y del informe de gestión.

Valencia, 31 de Marzo de 2026

\_\_\_\_\_  
D. Miguel E. Núñez Pérez (Presidente)

\_\_\_\_\_  
D. Salvador E. Fondeur (Secretario  
Consejero)

\_\_\_\_\_  
Dña. Wanda Christina Jana de Salazar  
(Consejera)

\_\_\_\_\_  
D. Fernando Olivero Melo (Consejero)

**ANEXO I: INVERSIONES INMOBILIARIAS PROPIEDAD DEL GRUPO**

<b>Nº</b>	<b>TIPO INMUEBLE</b>	<b>MUNICIPIO</b>	<b>PROVINCIA</b>
1	CENTRO COMERCIAL	XÁTIVA	VALENCIA
2	CENTRO COMERCIAL	GANDÍA	VALENCIA
3	TERRENO	GANDÍA	VALENCIA
4	CENTRO COMERCIAL	PARLA	MADRID
5	CENTRO COMERCIAL	CÓRDOBA	CÓRDOBA
6	OFICINAS	VALENCIA	VALENCIA
7	RESIDENCIA	TORRENT	VALENCIA
8	RESIDENCIA	VALENCIA	VALENCIA
9	OFICINAS	PATERNA	VALENCIA
10	RESIDENCIA	TORRENT- CALICANTO	VALENCIA
11	PARKING	PATERNA	VALENCIA

# VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2025

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

## **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los accionistas de Veracruz Properties SOCIMI, S.A.:

### **Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales de Veracruz Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### **Fundamento de la opinión**

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

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

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

### **Aspectos más relevantes de la auditoría**

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

#### *Valoración de las inversiones inmobiliarias*

Tal como se informa en la nota 6 de la memoria adjunta, la Sociedad cuenta con centros comerciales y otros activos inmobiliarios explotados en régimen de alquiler, que figuran registrados en el epígrafe de Inversiones inmobiliarias del balance a 31 de diciembre de 2025 por un importe neto de 84.248 miles de euros.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal como se indica en las notas 4b), c) y d) de la memoria, las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición minorado por su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. El importe de las pérdidas por deterioro viene determinado por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. El valor recuperable a 31 de diciembre de 2025 se ha determinado en base a las tasaciones efectuadas por

expertos independientes de la dirección empleándose el método de descuento de flujos de efectivo, confeccionado en base a contratos formalizados con sus arrendatarios, descontados a una tasa de mercado y considerando otras variables en condiciones de incertidumbre, siendo esta cuestión el riesgo más significativo de incorrección material en relación a las citadas inversiones debido a las estimaciones y juicios de valor incluidas en la determinación del valor recuperable de las mismas.

Como parte de nuestra auditoría y en respuesta al riesgo comentado, hemos obtenido las tasaciones más recientes de cada uno de los centros comerciales y el resto de inmuebles, se ha determinado que la Dirección ha aplicado adecuadamente los requerimientos del marco de información financiera aplicable relativos a la realización de las estimaciones y hemos evaluado el modo en que se han realizado las estimaciones contenidas en las citadas tasaciones, así como las fechas de las mismas. Para ello hemos comparado las proyecciones para los ejercicios futuros consideradas en las mismas con los contratos formalizados con sus arrendatarios, viendo que son congruentes. Asimismo, hemos analizado la independencia, competencia y capacidad del experto contratado a los efectos por la Dirección de la Sociedad contrastando la adecuación de su trabajo y hemos evaluado la razonabilidad de las hipótesis y métodos empleados, habiendo verificado que los registros contables son congruentes con el análisis realizado y los hallazgos detectados.

### **Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

### **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales**

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

Grant Thornton, S.L.

ROAC nº S0231



Iñigo Martínez Aramendi

ROAC nº 22134

23 de abril de 2026

**AUDITORES**  
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.

2026 Núm. 01/26/01568

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

# Veracruz Properties SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

**VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**Balance al  
31 de diciembre de 2025  
(expresado en euros)**

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>94.792.304</b>	<b>89.836.421</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>		<b>2.048</b>	-
Patentes, licencias y marcas y similares		2.048	-
<b>Inmovilizado material</b>	<b>5</b>	<b>3.408.076</b>	<b>2.670.696</b>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		3.408.076	2.670.696
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>6</b>	<b>84.247.727</b>	<b>84.007.501</b>
Terrenos		28.462.298	27.979.716
Construcciones		55.785.429	56.027.785
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>10</b>	<b>5.664.374</b>	<b>1.971.370</b>
Instrumentos de patrimonio		5.664.374	1.971.370
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>8</b>	<b>1.470.079</b>	<b>1.186.853</b>
Instrumentos de patrimonio		405.034	417.619
Derivados	<b>13</b>	454.431	345.357
Otros activos financieros		610.614	423.877
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>3.920.373</b>	<b>3.787.148</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>9</b>	<b>569.904</b>	<b>589.640</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		394.445	426.115
Activos por impuesto corriente	<b>15</b>	45.918	45.918
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>15</b>	129.541	117.606
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>10</b>	-	<b>1.141.000</b>
Créditos a empresas		-	1.141.000
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>8</b>	<b>444.222</b>	<b>322.454</b>
Instrumentos de patrimonio		305.251	-
Derivados	<b>8</b>	-	178.849
Otros activos financieros	<b>13</b>	138.971	143.604
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>163.140</b>	<b>205.177</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>2.743.107</b>	<b>1.528.878</b>
Tesorería		2.743.107	1.528.878
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>98.712.677</b>	<b>93.623.568</b>

## VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

**Balance al  
31 de diciembre de 2025  
(expresado en euros)**

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>66.362.931</b>	<b>59.553.963</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>11</b>	<b>65.908.500</b>	<b>59.029.755</b>
<b>Capital</b>		<b>30.553.980</b>	<b>28.396.960</b>
Capital escriturado		30.553.980	28.396.960
<b>Prima de emisión</b>		<b>32.008.232</b>	<b>27.262.788</b>
<b>Reservas</b>		<b>2.510.835</b>	<b>2.153.085</b>
Legal y estatutarias		2.267.543	1.909.793
Otras reservas		243.292	243.292
<b>(Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b>		<b>(716.788)</b>	<b>(30.904)</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>3</b>	<b>4.473.918</b>	<b>3.577.508</b>
<b>(Dividendo a cuenta)</b>	<b>3</b>	<b>(2.921.677)</b>	<b>(2.329.682)</b>
<b>Ajustes por cambios de valor</b>	<b>13</b>	<b>454.431</b>	<b>524.207</b>
Operaciones de cobertura		454.431	524.207
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>26.066.101</b>	<b>27.327.034</b>
<b>Provisiones a largo plazo</b>		<b>416.542</b>	<b>315.985</b>
Otras provisiones		416.542	315.985
<b>Deudas a largo plazo</b>		<b>25.649.559</b>	<b>27.011.049</b>
Deudas con entidades de crédito	<b>12</b>	23.782.235	25.491.376
Otros pasivos financieros	<b>8 y 12</b>	1.867.324	1.519.673
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>6.283.645</b>	<b>6.742.572</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>		<b>5.417.621</b>	<b>6.157.514</b>
Deudas con entidades de crédito	<b>12</b>	4.317.939	4.262.388
Otros pasivos financieros		1.099.682	1.895.125
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>14</b>	<b>853.234</b>	<b>585.058</b>
Proveedores		19.100	-
Acreedores varios		647.871	416.976
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		(88)	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>15</b>	186.351	168.083
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>12.790</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>98.712.677</b>	<b>93.623.568</b>

## VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

### Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (expresada en euros)

	Nota	2025	2024
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>16</b>	<b>12.570.365</b>	<b>11.288.759</b>
Ventas		12.228.775	11.041.668
Prestaciones de servicios		341.590	247.091
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>17.385</b>	<b>17.489</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		17.385	17.489
<b>Gastos de personal</b>	<b>16</b>	<b>(896.848)</b>	<b>(865.704)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(671.454)	(650.140)
Cargas sociales		(225.394)	(215.564)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>16</b>	<b>(4.264.771)</b>	<b>(4.033.327)</b>
Servicios exteriores		(3.243.087)	(3.037.505)
Tributos		(939.181)	(815.679)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	<b>9</b>	(82.503)	(180.143)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>5 y 6</b>	<b>(2.137.608)</b>	<b>(2.076.275)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>		<b>-</b>	<b>95.696</b>
Resultados por enajenaciones y otros	<b>6</b>	-	95.696
<b>Otros resultados</b>		<b>(47.939)</b>	<b>(5.934)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>5.240.584</b>	<b>4.420.705</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>210.560</b>	<b>204.791</b>
De participaciones en instrumento de patrimonio		-	5.352
En empresas del grupo y asociadas		-	5.352
De valores negociables y otros instrumentos financieros		210.560	199.439
De terceros		210.560	199.439
<b>Gastos financieros</b>		<b>(1.382.281)</b>	<b>(1.047.987)</b>
Por deudas con terceros		(1.382.281)	(1.047.987)
<b>Diferencias de cambio</b>		<b>405.055</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(766.666)</b>	<b>(843.196)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>4.473.918</b>	<b>3.577.510</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>4.473.918</b>	<b>3.577.510</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>3</b>	<b>4.473.918</b>	<b>3.577.510</b>

**VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**Estado de Cambios en el Patrimonio Neto  
correspondiente al ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2025  
(expresado en euros)**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

	Nota	2025	2024
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	4.473.918	3.577.510
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		(69.775)	(262.131)
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>4.404.143</b>	<b>3.315.379</b>

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

	Nota	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2023</b>		28.396.960	27.262.788	1.833.024	(30.904)	3.200.598	(2.080.000)	786.337	59.368.803
Ajustes por cambios de criterio, 2023 y anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores 2023 y anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2024</b>		28.396.960	27.262.788	1.833.024	(30.904)	3.200.598	(2.080.000)	786.337	59.368.803
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	3.577.510	-	(262.131)	3.315.379
(-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(2.329.682)	-	(2.329.682)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	320.061	-	(3.200.598)	2.080.000	-	(800.537)
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2024</b>		28.396.960	27.262.788	2.153.085	(30.904)	3.577.510	(2.329.682)	524.206	59.553.963
Ajustes por cambios de criterio, 2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores 2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2025</b>		28.396.960	27.262.788	2.153.085	(30.904)	3.577.510	(2.329.682)	524.206	59.553.963
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	4.473.918	-	(69.775)	4.404.143
Aumento de capital	2.157.020	-	4.745.444	-	-	-	-	-	6.902.464
(-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(890.077)	(2.921.677)	-	(3.811.754)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	(685.884)	-	-	-	-	(685.884)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	357.750	-	(2.687.433)	2.329.682	-	(1)
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2025</b>		30.553.980	32.008.232	2.510.835	(716.788)	4.473.918	(2.921.677)	454.431	66.362.931

# VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

## Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (expresado en euros)

	Nota	2025	2024
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>6.080.207</b>	<b>7.017.538</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>4.473.918</b>	<b>3.577.510</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>2.986.777</b>	<b>3.195.310</b>
Amortización del inmovilizado (+)	5 y 6	2.137.608	2.076.275
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	8	82.503	180.143
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	6	-	95.696
Ingresos financieros (-)		(210.560)	(204.791)
Gastos financieros (+)		1.382.281	1.047.987
Diferencias de cambio (+/-)		(405.055)	-
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(208.767)</b>	<b>1.087.914</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(62.767)	131.326
Otros activos corrientes (+/-)		(79.731)	10.162
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		268.176	(305.242)
Otros pasivos corrientes (+/-)		(435.002)	1.130.635
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		100.557	121.033
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(1.171.721)</b>	<b>(843.196)</b>
Pagos de intereses (-)		(1.382.281)	(1.047.987)
Cobros de intereses (+)		210.560	204.791
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(5.952.492)</b>	<b>(1.962.584)</b>
<b>Pagos por inversiones (-)</b>		<b>(7.225.668)</b>	<b>(1.962.584)</b>
Empresas del grupo y asociadas		(3.693.004)	(741.000)
Inmovilizado intangible		(2.048)	-
Inmovilizado material	5	(967.439)	(309.825)
Inversiones inmobiliarias	6	(2.279.951)	(975.090)
Otros activos financieros		(283.226)	63.331
<b>Cobros por desinversiones (+)</b>		<b>1.273.176</b>	<b>-</b>
Empresas del grupo y asociadas		1.141.000	-
Inversiones inmobiliarias		132.176	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>1.086.515</b>	<b>(4.382.343)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>(685.884)</b>	<b>-</b>
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		(685.884)	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>4.358.797</b>	<b>(1.252.124)</b>
Emisión		7.936.305	-
Deudas con entidades de crédito (+)		1.876.465	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		6.059.840	-
Devolución y amortización de		(3.577.508)	(1.252.124)
Deudas con entidades de crédito (-)		(3.577.508)	(1.252.124)
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>	3	<b>(2.921.677)</b>	<b>(3.130.219)</b>
Dividendos (-)		(2.921.677)	(3.130.219)
<b>Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>		<b>335.279</b>	<b>-</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>1.214.230</b>	<b>672.611</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.528.877	856.267
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.743.107	1.528.878

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

1. Actividad

La sociedad Veracruz Properties SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó el 26 de agosto de 2014. Su domicilio social se encuentra en la Avenida de Blasco Ibáñez número 6, Centro Comercial Plaza Mayor en Gandía, Valencia.

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos, es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o de otras entidades con objeto social de adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana y la tenencia de acciones o participaciones en Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria. Figura inscrita en el Registro Mercantil de Castellón de la Plana, tomo 1655, libro 1217, folio 148, hoja CS-36841.

La Sociedad posee a 31 de diciembre de 2025 los siguientes inmuebles:

- Centro Comercial de Xátiva
- Centro Comercial de Gandía
- Terreno situado en Gandía
- Centro Comercial de Parla
- Centro Comercial de Córdoba
- Oficinas en la calle Colón, nº 60, planta 7, Valencia
- Residencia Geriátrica San Juan
- Residencia Geriátrica El Mas de Torrent
- Oficinas en la Calle Botiguers, nº5, Paterna, Valencia
- Residencia Geriátrica Albalar
- Terreno en Paterna de aparcamiento

La Sociedad está inscrita en el Registro de Entidades Jurídicas del Ministerio de Economía y Hacienda con el N.I.F. A12936340.

La Sociedad cotiza en el BME Growth (antes denominado Mercado Alternativo Bursátil o MAB) desde el 24 de julio de 2018.

**Régimen SOCIMI**

Con fecha 2 de noviembre de 2016, la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó el acogimiento al régimen jurídico de SOCIMI (Sociedad Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario) con efectos desde el 1 de septiembre de 2016, modificando sus estatutos y pasando a denominarse Veracruz Properties SOCIMI, S.A., pasando a regularse por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y posteriormente modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“Régimen SOCIMI”).

**Requisitos de inversión (Art.3)**

- a.1) Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% 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 3 años siguientes a la 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.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

Este porcentaje se calculará sobre el balance 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. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

- a.2) Asimismo, al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondiente 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 o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones:

Este porcentaje se calculará sobre el resultado 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 de la residencia y de la obligación de formular Cuentas Anuales. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

- a.3) Los bienes inmuebles que integran 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.

En este sentido el plazo se computará:

- 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 periodo 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 dispuesto en la letra siguiente.
- 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 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 periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art. 4)

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier otro país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros. A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad sí cumple dicho requisito.

Obligación de distribución de resultados (Art.6)

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 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.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, 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.

- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. 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 adoptara obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización 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, 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 alguna de las condiciones anteriores 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.

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 accionistas 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.

Como novedad en el ejercicio 2021, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

## 2) Bases de presentación de las Cuentas Anuales

### a) Imagen fiel

Las Cuentas Anuales, compuestas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, los flujos de efectivo y la memoria compuesta por las notas 1 a 19, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2017, de 2 de diciembre y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los cambios en el patrimonio neto correspondientes al ejercicio.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

Salvo indicación en contrario, todas las cifras presentadas en esta memoria vienen expresadas en euros.

Las Cuentas Anuales formuladas por los Administradores serán sometidas a aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las Cuentas Anuales del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2024 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 26 de junio de 2025.

b) Principios contables

Las Cuentas Anuales se han preparado de acuerdo con los principios contables obligatorios. No existe ningún principio contable que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las Cuentas Anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias (notas 5 y 6)
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 5, 6, 9 y 10)
- La estimación de ingresos variables sobre el volumen de ventas de los arrendatarios (nota 16)

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales, no existiendo ningún hecho que pudiera hacer cambiar dichas estimaciones. Cualquier acontecimiento futuro no conocido a la fecha de elaboración de estas estimaciones, podría dar lugar a modificaciones (al alza o a la baja), lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

d) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, los flujos de efectivo y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

e) Aplicación del principio de empresa en funcionamiento

A cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 2.363.272 euros (2.955.424 euros en 2024). Ante esta situación, debemos atender a que se han realizado repartos de dividendos a cuenta durante el ejercicio 2025 por importe de 2.921.677 euros (2.329.682 euros en 2024) lo cual ha mermado el activo circulante de la Sociedad y se han repartido dividendos adicionales tal y como se establece en la nota 3 de la presente memoria. Adicionalmente a lo comentado anteriormente, y a la obtención de un EBITDA suficiente tanto en el ejercicio 2025 como 2024, los Administradores consideran que la Sociedad tiene capacidad para generar la suficiente tesorería operativa como para hacer frente a sus obligaciones al corto plazo y han formulado las presentes Cuentas Anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

g) Elementos recogidos en varias partidas

En la elaboración de las Cuentas Anuales no se ha identificado ningún elemento que haya sido registrado en dos o más partidas del balance.

h) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de las presentes Cuentas Anuales.

3) Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado a 31 de diciembre de 2025 que el Consejo de Administración someterá a aprobación de la Junta General de Accionistas es el siguiente:

<u>Base de reparto</u>	<u>Euros</u>
Pérdidas y ganancias (beneficios)	4.473.918
Total	<u>4.473.918</u>
<u>Aplicación</u>	
Reparto dividendos (entregados a cuenta)	2.921.677
Reparto dividendos	1.104.849
Reserva legal	447.392
Total	<u>4.473.918</u>

Con fecha 26 de junio de 2025 la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 por importe de 3.577.510 euros de beneficios. Se distribuyeron un total de 2.329.682 euros a reparto de dividendos entregados a cuenta, 890.077 euros a reparto de dividendos y 357.750 euros a reserva legal.

La Sociedad suele realizar repartos trimestrales de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio, a continuación mostramos el estado de liquidez para cada uno de estos repartos. Durante 2025, se han repartido dividendos a cuenta por importe de 2.921.677 euros.

	Ene 25 - Mar 25	Abr 25 - Jun 25	Jul 25 - Sep 25	TOTAL
Beneficio	982.774	1.143.567	1.123.161	3.249.502
Perdidas de Ejercicios Anteriores	0	0	0	0
<b>Beneficios Brutos Disponibles</b>	<b>982.774</b>	<b>1.143.567</b>	<b>1.123.161</b>	<b>3.249.502</b>
A deducir:				0
Reservas Legales a dotar sobre beneficios netos	98.277	114.357	112.316	324.950
Reservas Voluntarias a dotar sobre beneficios netos				0
Estimacion del Impuesto de Sociedades del Ejercicio				0
<b>Importe maximo posible a distribuir</b>	<b>884.496</b>	<b>1.029.211</b>	<b>1.010.845</b>	<b>2.924.552</b>
<b>Importe que se distribuyo</b>	<b>880.379</b>	<b>1.030.941</b>	<b>1.010.357</b>	<b>2.921.677</b>

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

Durante 2024, se repartieron dividendos a cuenta por importe de 2.329.682 euros.

	Ene 24 - Mar 24	Abr 24 - Jun 24	Jul 24 - Sep 24	TOTAL
Beneficio	908.581,08	783.183,63	885.101,41	2.576.866,12
Perdidas de Ejercicios Anteriores	0,00	0,00	0,00	0,00
Beneficios Brutos Disponibles	908.581,08	783.183,63	885.101,41	2.576.866,12
A deducir:				0,00
reservas Legales a dotar sobre beneficios netos	90.384,00	80.264,00	88.205,00	258.853,00
Reservas Voluntarias a dotar sobre beneficios netos				0,00
Estimacion del Impuesto de Sociedades del Ejercicio				0,00
Importe maximo posible a distribuir	818.197,08	702.919,63	796.896,41	2.318.013,12
Importe que se distribuyó	813.458,00	722.377,00	793.847,00	2.329.682,00

#### 4) Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la formulación de las Cuentas Anuales son las siguientes:

##### 1. Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se registra siempre que cumpla con el criterio de identificabilidad y se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, minorado, posteriormente, por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado.

Su amortización se realiza linealmente en un periodo de 3 años.

##### 2. Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora por su precio de adquisición o coste de producción incrementado, en su caso, por las actualizaciones practicadas según lo establecido por las diversas disposiciones legales, siendo la última la correspondiente al Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, y minorado por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas.

Adicionalmente, se incluyen los gastos financieros devengados durante el periodo de construcción que son directamente atribuibles a la adquisición o fabricación del activo, siempre que se requiera un periodo de tiempo superior a un año hasta que se encuentren en condiciones de uso.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado material sólo se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Se incluye como mayor valor del inmovilizado material la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al citado activo, tales como los costes de rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, siempre que estas obligaciones den lugar al registro de provisiones.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se contabilizan como un mayor coste de los mismos. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Los trabajos efectuados por la Sociedad para su propio inmovilizado se reflejan en base al precio de coste de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables a dichos bienes, así como una proporción razonable de los costes indirectos.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

La Sociedad amortiza su inmovilizado material de forma lineal. Los años de vida útil aplicados son los siguientes:

Elemento	Años de vida útil
Construcciones	33 - 68
Instalaciones técnicas	10
Equipos para proceso de la información	4

a) Deterioro de valor del inmovilizado intangible y material

Se produce una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material o intangible cuando su valor contable supera su valor recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

A estos efectos, al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa, mediante el denominado “test de deterioro” si existen indicios de que algún inmovilizado material o intangible, con vida útil indefinida, o en su caso alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorados, en cuyo caso se procede a estimar su importe recuperable efectuando las correspondientes correcciones valorativas.

Los cálculos del deterioro de los elementos del inmovilizado material se efectúan de forma individualizada. No obstante, cuando no es posible determinar el importe recuperable de cada bien individual se procede a determinar el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenezca cada elemento del inmovilizado.

En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se hubiese asignado todo o parte de un fondo de comercio, se reduce en primer lugar el valor contable del fondo de comercio correspondiente a dicha unidad. Si el deterioro supera el importe de éste, en segundo lugar, se reduce, en proporción a su valor contable, el del resto de activos de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre los siguientes: su valor razonable menos los costes de venta, su valor en uso y cero. La pérdida por deterioro se debe registrar con cargo a los resultados del ejercicio.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente (circunstancia no permitida en el caso específico del fondo de comercio), el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Inversiones inmobiliarias

Este apartado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Para estos activos la Sociedad aplica las normas de valoración relativas al inmovilizado material.

c) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

La Sociedad registra como arrendamientos financieros aquellas operaciones por las cuales el arrendador transfiere sustancialmente al arrendatario los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, registrando como arrendamientos operativos el resto.

c.1) Arrendamiento financiero

La sociedad no mantiene arrendamientos financieros.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

c.2) Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

La sociedad factura a sus arrendatarios de manera mensual, emitiendo sus facturas el primer día de cada mes, a mes previo de facturación.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que se realiza al contratar un arrendamiento operativo se trata como un cobro o pago anticipado, que se imputa a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se ceden o reciben los beneficios del activo arrendado.

d) Instrumentos financieros

La Sociedad, en el momento del reconocimiento inicial, clasifica los instrumentos financieros como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, en función del fondo económico de la transacción, y teniendo presente las definiciones de activo financiero, pasivo financiero e instrumento de patrimonio, del marco de información financiero que le resulta de aplicación, el cual ha sido descrito en la nota 2.

El reconocimiento de un instrumento financiero se produce en el momento en el que la Sociedad se convierte en parte obligada del mismo, bien como adquirente, como tenedora o como emisora de este

d.1) Activos financieros

La Sociedad clasifica sus activos financieros en función del modelo de negocio que aplica a los mismos y de las características de los flujos de efectivo del instrumento.

El modelo de negocio es determinado por la Dirección de la Sociedad y este refleja la forma en que gestionan conjuntamente cada grupo activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio que la Sociedad aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que esta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

La Sociedad a la hora de categorizar los activos también tiene presente las características de los flujos de efectivo que estos devengan. En concreto, distingue entre aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (de ahora en adelante, activos que cumplen con el criterio de UPPI), del resto de activos financieros (de ahora en adelante, activos que no cumplen con el criterio de UPPI).

En concreto, los activos financieros de la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

d.1.1) Activos financieros a coste amortizado

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

Se corresponden con activos financieros a los que la Sociedad aplica un modelo de negocio que tiene el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses, sobre el importe del principal pendiente, aun cuando el activo esté admitido a negociación en un mercado organizado, por lo que son activos que cumplen con el criterio de UPPI (activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente).

La Sociedad considera que los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente, cuando estos son los propios de un préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. La Sociedad considera que no cumplen este criterio, y por lo tanto, no clasifica dentro de esta categoría, a activos financieros convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés de mercado); o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

La Sociedad a la hora de evaluar si está aplicando el modelo de negocio de cobro de los flujos de efectivo contractuales a un grupo de activos financieros, o por el contrario, está aplicando otro modelo de negocio, tiene en consideración el calendario, la frecuencia y el valor de las ventas que se están produciendo y se han producido en el pasado dentro de este grupo de activos financieros. Las ventas en sí mismas no determinan el modelo de negocio y, por ello, no pueden considerarse de forma aislada. Por ello, la existencia de ventas puntuales, dentro de un mismo grupo de activos financieros, no determina el cambio de modelo de negocio para el resto de activos financieros incluidos dentro de ese grupo. Para evaluar si dichas ventas determinan un cambio en el modelo de negocio, la Sociedad tiene presente la información existente sobre ventas pasadas y sobre las ventas futuras esperadas para un mismo grupo de activos financieros. La Sociedad también tiene presente las condiciones que existían en el momento en el que se produjeron las ventas pasadas y las condiciones actuales, a la hora de evaluar el modelo de negocio que está aplicando a un grupo de activos financieros.

Con carácter general, se incluyen dentro de esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa por el cobro aplazado
- Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por la Sociedad.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

Al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas por deterioro oportunas siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgos valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos ocurridos después de su reconocimiento inicial, que ocasionan una reducción o retraso en el cobro de los flujos de efectivo futuros estimados, que puedan venir motivados por la insolvencia del deudor.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar (incluyendo los procedentes de la ejecución de garantías reales y/o personales), descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, la Sociedad emplea el tipo de interés efectivo que, conforme a las condiciones contractuales del instrumento, corresponde aplicar a fecha de cierre del ejercicio. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

d.1.2) Activos financieros a coste

En esta categoría se incluyen los siguientes activos financieros:

- Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con referencia a un mercado activo, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacentes este tipo de inversiones.
- Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse con fiabilidad, salvo que cumpla los criterios para ser clasificado como un activo financiero a coste amortizado.
- Las aportaciones realizadas a cuentas en participación y similares.
- Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en el prestatario (p.e. la obtención de beneficios), o bien porque se calculen con referencia a la evolución de la actividad de este.
- Cualquier activo financiero, que inicialmente se pudiese clasificar como un activo financiero a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuando no sea posible obtener una estimación fiable del valor razonable.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Los honorarios abonados a asesores legales, u otros profesionales, que intervengan en la adquisición del activo se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Tampoco se registran como mayor valor del activo, los gastos generados internamente en la adquisición del activo, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias. En el caso de inversiones realizadas con anterioridad a que sean consideradas inversiones en el patrimonio de en una empresa del grupo, multigrupo o asociada, el valor contable que tiene inmediatamente antes de que el activo pueda tener tal calificación es considerado el coste de dicha inversión.

Los instrumentos de patrimonio clasificados en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

Se aplica este mismo criterio a los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacta un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria, o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente incluye un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no es recuperable.

El importe de la corrección valorativa se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la entidad participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la entidad participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registrarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en los casos en que se ha realizado una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, y se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se produzcan las siguientes circunstancias:

- En el caso de ajustes valorativos previos por revalorizaciones del activo, las correcciones valorativas por deterioro se registran contra la partida del patrimonio neto hasta alcanzar el importe de las revalorizaciones reconocidas con anterioridad, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no es objeto de reversión.
- En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida del patrimonio neto que ha recogido los ajustes valorativos previos, y a partir de ese momento, el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los criterios de valoración de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo, se detallan en el siguiente apartado.

(a) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios. Dichas inversiones se valoran inicialmente al coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. En aquellos casos, en los que la Sociedad haya adquirido las participaciones en empresas del grupo, a través de una fusión, escisión o a través de una aportación no dineraria, si estas le otorgan el control de un negocio, valora la participación siguiendo los criterios establecidos por las normas particulares para las transacciones con partes vinculadas, establecida por el apartado 2 de la NRV 21ª de “Operaciones entre empresas del grupo”, en virtud de la cual, las mismas han de ser valoradas por los valores que aportaban las mismas a las cuentas anuales consolidadas, formuladas bajo los criterios establecidos por el Código de Comercio, del grupo o subgrupo mayor en el que se integre la Sociedad adquirida, cuya sociedad dominante sea española. En el caso, de no disponer de unas cuentas anuales consolidadas, formuladas bajo los principios establecidos por el Código de Comercio, en el que la sociedad dominante sea española, se integrarán por el valor que aportaban dichas participaciones a las cuentas anuales individuales de la sociedad aportante.

Su valoración posterior se realiza a su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

En el caso en el que la empresa participada participe a su vez en otra, se considera el patrimonio neto que se desprende de las cuentas anuales consolidadas.

Los cambios en el valor debidos a correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### f.1.3) Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance, tal y como establece el Marco Conceptual de Contabilidad, del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, atendiendo a la realidad económica de las transacciones y no sólo a la forma jurídica de los contratos que la regulan. En concreto, la baja de un activo financiero se registra, en su totalidad o en una parte, cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. La Sociedad entiende que se ha cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a la variación de los flujos de efectivo deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de “factoring con recurso”, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que las Sociedades retienen financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, las Sociedades reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

f.1.4) Instrumentos financieros derivados y actividades de cobertura

La Sociedad conforme a lo dispuesto en el apartado 1 de la disposición transitoria tercera del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, ha optado por seguir aplicando los criterios establecidos por la redacción anterior de la norma de registro y valoración novena de instrumentos financieros en materia de contabilidad de coberturas. La Sociedad siguiendo lo establecido en la mencionada norma, ha aplicado dichos criterios a todas sus relaciones de cobertura.

La Sociedad utiliza los siguientes tipos de cobertura, que se contabilizan tal y como se describe a continuación:

- Coberturas de valor razonable: Se registran de este modo aquellas que cubren la exposición a los cambios en el valor razonable de activos o pasivos reconocidos o de compromisos en firme aún no reconocidos. Los cambios de valor del instrumento de cobertura y de la partida cubierta atribuibles al riesgo cubierto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Coberturas de flujos de efectivo: Se registran de este modo aquellas que cubren la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción altamente probable, siempre que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. La parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo período en que la operación objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo o pasivo cuando es adquirido o asumido.
- Coberturas de inversión neta de negocios en el extranjero: Se registran de este modo aquellas que cubren el riesgo de tipo de cambio en las inversiones en sociedades dependientes, asociadas, negocios conjuntos y sucursales, cuyas actividades estén basadas o se lleven a cabo en una moneda funcional distinta. Se tratan como coberturas de valor razonable por el componente del tipo de cambio.

La sociedad conforme a lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición transitoria tercera del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, ha optado por aplicar los criterios establecidos por la nueva redacción de la norma de registro y valoración novena de instrumentos financieros en materia de contabilidad de coberturas.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

Los instrumentos financieros derivados se registran inicialmente como activos o pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, si la Sociedad no lo designa dentro de una relación de cobertura o a pesar de designarlo, si no cumple con los requisitos exigidos por el marco normativo de información financiera aplicable para ser registrado conforme a la contabilidad de coberturas. Aquellos que cumplen inicialmente con dichos requisitos, y son designados por la Sociedad dentro de una relación de cobertura se registran inicialmente por su valor razonable, incluyendo en aquellos casos que sea aplicable, los posibles costes de transacción. Dichos costes de transacción son imputados con posterioridad a la cuenta de pérdidas y ganancias, dado que no forman parte de la variación efectiva de la cobertura.

La Sociedad realiza el siguiente tipo de cobertura que se detalla a continuación:

- Coberturas de flujos de efectivo: Se registran de este modo aquellas que cubren la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción altamente probable, siempre que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. La parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo período en que la operación objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo o pasivo cuando es adquirido o asumido.

Al comienzo de la relación de cobertura, la Sociedad realiza la designación formal de dicha relación entre instrumento de cobertura y partida cubierta, documentando la misma. Ello supone, la formalización del objetivo que marca la Sociedad para dicha relación de cobertura y cómo encaja dicho objetivo dentro la estrategia global de gestión del riesgo.

Adicionalmente, la Sociedad incluye dentro de dicha documentación formal, la identificación del instrumento de cobertura y de la partida cubierta, el riesgo cubierto y cómo va a medir la eficacia de dicha relación de cobertura.

La Sociedad registra dichas relaciones de cobertura como tal, sólo cuando:

- Existe una relación económica entre partida cubierta e instrumento de cobertura
- El riesgo de crédito no tenga un efecto dominante sobre los cambios en el valor resultante de esa relación económica
- La ratio de cobertura de la relación de cobertura, entendida como la cantidad de partida cubierta entre la cantidad de elemento de cobertura, es la misma que la ratio de cobertura que se emplea a efectos de gestión. No obstante, esa designación no debe reflejar un desequilibrio entre las ponderaciones de la partida cubierta y del instrumento de cobertura que genere una ineficacia de cobertura, independientemente de que esté reconocida o no, que pueda dar lugar a un resultado contable contrario a la finalidad de la contabilidad de coberturas.

La Sociedad evalúa el cumplimiento de dichos requisitos en la relación de cobertura, al comienzo de la misma y posteriormente de forma prospectiva, al menos al cierre del ejercicio o cuando se produzcan cambios relevantes en esta que puedan afectar a su eficacia.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

La Sociedad realiza una evaluación cualitativa de la eficacia realizando una prueba de elementos críticos, para comprobar las posibles causas de la ineficacia de la cobertura, si es que las hubiere. Cuando del resultado de dicha prueba, se arroja que existen posibles causas de ineficacia en la cobertura, esta utiliza un derivado hipotético con condiciones coincidentes a las de la partida cubierta para evaluar desde el punto de vista cuantitativa la ineficacia de la relación de cobertura.

Para realizar dicho test cuantitativo, la Sociedad tiene presente el valor temporal del dinero.

La Sociedad únicamente designa como partidas cubiertas a:

- los activos y pasivos reconocidos en balance
- los compromisos en firme
- las transacciones previstas altamente probables
- las inversiones netas de negocios en el extranjero.

Adicionalmente, la Sociedad designa como partidas cubiertas a:

- partidas individualmente consideradas,
- grupos de partidas, o;
- componentes de dichas partidas o grupos de partidas (p.e. los cambios en los flujos de efectivo o en el valor razonable que son atribuibles a un riesgo concreto, siempre que dicho riesgo pueda ser identificado de forma separada y pueda cuantificarse con fiabilidad, uno o más flujos de efectivo de un contrato, componentes de un nominal, una fracción de una partida completa)
- Exposición agregada a un riesgo de una partida cubierta y un derivado.
- Posiciones netas

La Sociedad únicamente designa como instrumentos de cobertura los siguientes:

1. Instrumentos financieros derivados, e;
2. Instrumentos financieros no derivados en moneda extranjera para cubrir el riesgo de tipo de cambio.

Si con fecha posterior, a su designación como relación de cobertura, esta deja de cumplir los requisitos indicados anteriormente, o deja de ser eficaz, esta ajusta la relación de cobertura, incrementando o disminuyendo el nominal del instrumento de cobertura o incrementando o disminuyendo el nominal de la partida cubierta, para que esta siga siendo eficaz de forma prospectiva (reequilibrio). Una vez realizado, el reequilibrio, la Sociedad registra como ineficaz, la parte que queda fuera de la relación de cobertura, una vez redefinida esta, registrando el correspondiente impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias. La parte del instrumento de cobertura y de la partida cubierta que permanecen en la relación de cobertura, se registran como tal.

La Sociedad interrumpe la relación de cobertura de forma prospectiva sólo cuando esta deja de cumplir los requisitos o es ineficaz incluso después de realizar el reequilibrio correspondiente. En este caso, la Sociedad registra la ineficacia en la cuenta de pérdidas y ganancias. En el caso de las coberturas de los flujos de efectivo, el importe acumulado en ingresos y gastos reconocidos no se reconoce en resultados hasta que la transacción prevista tenga lugar. No obstante, lo anterior, los importes acumulados en ingresos y gastos reconocidos se reclasifican como ingresos o gastos financieros en el momento en el que la Sociedad no espera que la transacción prevista vaya a producirse.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

d.2) Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este. En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del mismo, suponga para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones desfavorables.

También se clasifican como un pasivo financiero, todo contrato que pueda ser, liquidado con los instrumentos de patrimonio propio de la empresa, siempre que:

- No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.
- Si es un derivado con posición desfavorable para la Sociedad, que pueda ser liquidado mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo o de otro activo financiero por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad; a estos efectos no se incluyen entre los instrumentos de patrimonio propio, aquellos que son, en sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad.

Adicionalmente, los derechos, opciones o warrants que permiten obtener un número fijo de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad se registran como instrumentos de patrimonio, siempre y cuando la Sociedad ofrezca dichos derechos, opciones o warrants de forma proporcional a todos los accionistas de la misma clase de instrumentos de patrimonio. Sin embargo, si los instrumentos otorgan al tenedor el derecho a liquidarlos en efectivo o mediante la entrega de instrumentos de patrimonio en función de su valor razonable o a un precio fijado, estos son clasificados como pasivos financieros.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. En este caso, cuando se haya deteriorado la totalidad del coste de la cuenta en participación, las pérdidas adicionales que genera esta, se clasificarán como un pasivo.

Se registran de la misma forma los préstamos participativos que devenguen intereses de carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros devengados por el préstamo participativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

En aquellos casos, en los que la Sociedad no transfiere los riesgos y beneficios inherentes a un activo financiero, reconoce un pasivo financiero por un importe equivalente a la contraprestación recibida.

Las categorías de pasivos financieros, entre los que la Sociedad clasifica a los mismos, son las siguientes:

- Pasivos financieros a coste amortizado

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

f.2.1) Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, la Sociedad clasifica dentro de esta categoría a los siguientes pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico con pago aplazado, y
- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos financieros derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Los préstamos participativos que tienen características de préstamo ordinario o común también se clasifican dentro de esta categoría.

Adicionalmente, se clasificarán dentro de esta categoría todos aquellos pasivos financieros, que no cumplan los criterios para ser clasificadas como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los pasivos financieros a coste amortizado se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Con posterioridad, se valoran por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo a lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

f.2.2) Baja de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. La Sociedad también da de baja pasivos financieros propios que adquiere (aunque sea con la intención de venderlo en un futuro).

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

Adicionalmente, la Sociedad en aquellos casos en los que dicha diferencia es inferior al 10% también considera que las condiciones del nuevo instrumento financiero son sustancialmente diferentes, cuando hay otro tipo de modificaciones sustanciales en el mismo de carácter cualitativo, tales como: cambio de tipo de interés fijo a tipo de interés variable o viceversa, la reexpresión del pasivo en una divisa distinta, un préstamo ordinario que se convierte en préstamo participativo, etc.

e) Impuesto sobre beneficios

Régimen tributario SOCIMI

Con fecha 2 de noviembre de 2016, la Junta General de Accionistas aprobó el acogimiento al régimen legal de SOCIMI con efectos desde el 1 de septiembre de 2016, pasando la Sociedad a regularse por la Ley 11/2009 de 26 de octubre. En el ámbito fiscal, la Sociedad pasa a regirse por lo marcado en los artículos 8 y 9 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre. El artículo 9 establece el régimen fiscal especial de la Sociedad en el Impuesto sobre Sociedades, estableciendo que tributará al tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad ha comunicado a la Agencia Tributaria con fecha 11 de noviembre de 2016 el acogimiento al régimen legal de SOCIMI con efectos desde el 1 de septiembre de 2016.

El régimen especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan ciertos requisitos.

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de 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 a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%.

Como novedad en el ejercicio 2021, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Hasta ese momento, el gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios se calcula mediante la suma del gasto o ingreso por el impuesto corriente más la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del 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 el ejercicio, darán lugar a un menor importe del impuesto corriente.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

Por su parte, el gasto o ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos por impuesto diferido por diferencias temporarias deducibles, por el derecho a compensar pérdidas fiscales en ejercicios posteriores y por deducciones y otras ventajas fiscales no utilizadas pendientes de aplicar y pasivos por impuesto diferido por diferencias temporarias imponibles.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran según los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión.

Se reconocen pasivos por impuesto diferido 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 negocio.

De acuerdo con el principio de prudencia, sólo se reconocen los activos por impuesto diferido en la medida en que se estima probable la obtención de ganancias futuras que permitan su aplicación. Sin perjuicio de lo anterior, no se reconocen los activos por impuesto diferido correspondientes a diferencias temporarias deducibles derivadas del reconocimiento inicial de activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Tanto el gasto o el ingreso por impuesto corriente como diferido se inscriben en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, los activos y pasivos por impuesto corriente y diferido que se relacionan con una transacción o suceso reconocido directamente en una partida de patrimonio neto se reconocen con cargo o abono a dicha partida.

En cada cierre contable se revisan los impuestos diferidos registrados con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos. Asimismo, se evalúan los activos por impuesto diferido reconocidos y aquéllos no registrados anteriormente, dándose de baja aquellos activos reconocidos si ya no resulta probable su recuperación, o registrándose cualquier activo de esta naturaleza no reconocido anteriormente, en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

f) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

f.1) 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.

f.2) 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 lo contrario, y se registran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en la memoria.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

Las provisiones se valoran en la fecha del cierre del ejercicio por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación no se minora del importe de la deuda sino que se reconoce como un activo, si no existen dudas de que dicho reembolso será percibido.

g) Transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones entre partes vinculadas, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. En consecuencia, con carácter general, los elementos objeto de transacción se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. Si el precio acordado en una operación difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las correspondientes normas

h) Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica a continuación:

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

i) Ingresos y gastos

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Sociedad sigue un proceso de cinco pasos:

1. identificación del contrato con un cliente
2. identificación de las obligaciones de rendimiento
3. determinación del precio de la transacción
4. asignación del precio de transacción a las obligaciones de ejecución
5. reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones de rendimiento.

En todos los casos, el precio total de transacción de un contrato se distribuye entre las diversas obligaciones de ejecución sobre la base de sus precios de venta independientes relativos. El precio de transacción de un contrato excluye cualquier cantidad cobrada en nombre de terceros.

Los ingresos ordinarios se reconocen en un momento determinado o a lo largo del tiempo, cuando (o como) la Sociedad satisface las obligaciones de rendimiento mediante la transferencia de los bienes o servicios prometidos a sus clientes.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

La Sociedad reconoce los pasivos por contratos a título oneroso recibidos en relación con las obligaciones de rendimiento no satisfechas y presenta estos importes como otros pasivos en el balance. De forma similar, si la Sociedad satisface una obligación de cumplimiento antes de recibir la contraprestación, la Sociedad reconoce un activo contractual o un crédito en su estado de balance, dependiendo de si se requiere algo más que el paso del tiempo antes de que la contraprestación sea exigible.

Arrendamiento de Inmuebles

La actividad principal de la sociedad es la prestación de servicios de arrendamiento de inmuebles. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Cuando el Grupo ofrece incentivos a sus inquilinos, el coste de los incentivos es reconocido durante el plazo de arrendamiento de forma lineal, como una reducción de los ingresos de alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto, según su devengo.

5) Inmovilizado material

Los saldos y variaciones durante los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, de los valores brutos, de la amortización acumulada y de la corrección valorativa son:

	Instalaciones técnicas	Total
<u>Valores brutos</u>		
Saldo al 31.12.23	3.166.509	3.166.509
Entradas	311.531	311.531
Saldo al 31.12.24	3.478.040	3.478.040
Entradas	967.439	967.439
Salidas, bajas o reducciones	(1.705)	(1.705)
Saldo al 31.12.25	4.443.774	4.443.774
<u>Amortización acumulada</u>		
Saldo al 31.12.23	(607.198)	(607.198)
Entradas	(200.146)	(200.146)
Saldo al 31.12.24	(807.344)	(807.344)
Entradas	(228.354)	(228.354)
Saldo al 31.12.25	(1.035.698)	(1.035.698)
Valor Neto Contable al 31.12.24	2.670.696	2.670.696
Valor Neto Contable al 31.12.25	3.408.076	3.408.076

Las principales altas del ejercicio 2025 por importe de 967.439 euros se corresponden principalmente con reformas en el C.C. Xátiva y en el Parking Solar Gandía.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus activos. Al cierre de los ejercicios 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

La Sociedad no mantiene en su balance a cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 ningún elemento que se encuentre totalmente amortizado.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

6) Inversiones inmobiliarias

Los saldos y variaciones durante los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, de los valores brutos, de la amortización acumulada y de la corrección valorativa son:

	Terrenos	Construcciones	Total
<u>Valores brutos</u>			
Saldo al 31.12.23	28.000.795	69.761.001	97.761.796
Entradas	-	1.138.814	1.138.814
Salidas, bajas o reducciones	(21.079)	(211.065)	(232.144)
Saldo al 31.12.24	27.979.716	70.688.750	98.668.466
Entradas	482.582	1.797.369	2.279.951
Salidas, bajas o reducciones	-	(132.176)	(132.176)
Saldo al 31.12.25	28.462.298	72.353.943	100.816.241
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldo al 31.12.23	-	(12.832.177)	(12.832.177)
Entradas	-	(1.876.129)	(1.876.129)
Salidas, bajas o reducciones	-	47.341	47.341
Saldo al 31.12.24	-	(14.660.965)	(14.660.965)
Entradas	-	(1.907.549)	(1.907.549)
Saldo al 31.12.25	-	(16.568.514)	(16.568.514)
Valor Neto Contable al 31.12.24	27.979.716	56.027.785	84.007.501
Valor Neto Contable al 31.12.25	28.462.298	55.785.429	84.247.727

El detalle de las inversiones inmobiliarias mantenidas por la sociedad queda como sigue:

- Centro Comercial de Játiva, denominado “Plaza Mayor Xátiva”. Situado en la calle Antiga Senda de Càrcer nº1. Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 30 de septiembre de 2014. El complejo comercial cuenta con una superficie total construida de 57.903,54 m2 y una superficie bruta alquilable de 32.623 m2. Los locales de este centro se han encontrado durante el 2025 al 87% de ocupación (87% en 2024).
- Centro Comercial de Gandía, denominado “Plaza Mayor Gandía”. Situado en la Calle Blasco Ibañez S/N (actualmente denominada C/General Frasquet nº7). Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 30 de septiembre de 2014. El complejo comercial cuenta con una superficie total construida de 28.417,78 m2 y una superficie bruta alquilable de 13.346 m2. Detallamos la distribución de dicha superficie:
  - o Planta solar: 7.791 m2
  - o Sótano: 10.429 m2 (aparcamientos y locales comerciales)
  - o Planta baja: 6.295 m2 (locales comerciales)
  - o Primera planta: 3.901 m2 (locales y espacios comerciales)

Los locales de este centro se han encontrado durante el 2025 al 98% de ocupación (96% en 2024).

- Terrenos situados en Gandía, consistentes en fincas registrales colindantes en la Calle Miramar S/N. Estos terrenos se corresponden a las siguientes fincas:
  - o Finca nº 57.975: 2.528 m2
  - o Finca nº 60.662: 765 m2

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

- Centro Comercial de Parla, Madrid, denominado “Parla Natura”. Situado en la parcela 1-M12A en la UE1 del SECTOR 5 del PGOU de Parla (Madrid). Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 29 de julio de 2016. El complejo comercial cuenta con una superficie total de 48.399 m<sup>2</sup>, de los cuales 30.393 m<sup>2</sup> se corresponden a aparcamientos exteriores y 18.008 m<sup>2</sup> a edificaciones:
  - o Edificio A: Una planta de 9.000m<sup>2</sup> construidos. Uso comercial
  - o Edificio B: Una planta de 4.504,41m<sup>2</sup> construidos. Uso comercial
  - o Edificio C: Una planta de 4.504,01m<sup>2</sup> construidos. Uso comercial

Los locales de este centro se han encontrado durante el 2025 al 100% de ocupación (100% en 2024).

- Centro Comercial de Córdoba, denominado “El Arcángel”. Situado en la Avenida del Arcángel. Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 28 de julio de 2016. Los espacios adquiridos del complejo comercial cuentan con una superficie total de 45.547 m<sup>2</sup>, distinguiendo entre 29.535 m<sup>2</sup> destinados a aparcamientos y 16.012 m<sup>2</sup> destinados a locales comerciales.

Los locales de este centro se han encontrado durante el 2025 al 100% de ocupación (95% en 2024).

- Oficinas ubicadas en la calle Colón, número 60, planta 7, Valencia. Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 6 de marzo de 2018. Los espacios adquiridos del complejo de oficinas cuentan con una superficie total de 975 m<sup>2</sup>.

Este inmueble se ha encontrado a 31 de diciembre de 2025 a un 100% de ocupación (100% de ocupación a 31 de diciembre de 2024).

- Residencia Geriátrica para la tercera edad denominada “Residencia El Mas”. Situada en término de Torrent, partida de San Gerónimo, calle Pintor Pedro de Valencia, número 8 y calle Goya, número 8, Valencia. Este inmueble fue adquirido por la sociedad el 26 de marzo de 2018. Los espacios adquiridos del complejo cuentan con una superficie total de 1.998,54 m<sup>2</sup>.

Este inmueble se encontraba a 31 de diciembre de 2025 a un 100% de ocupación (100% de ocupación a 31 de diciembre de 2024).

- Residencia Geriátrica para la tercera edad denominada “Residencia San Juan”. Situada en la Calle San Juan, 30, Valencia. Este inmueble fue adquirido por la sociedad el 26 de marzo de 2018. Los espacios adquiridos del complejo cuentan con una superficie total de 1.134,99 m<sup>2</sup>.

Este inmueble se encontraba a 31 de diciembre de 2025 a un 100% de ocupación (100% de ocupación a 31 de diciembre de 2024).

- Oficinas situadas en la calle Botiguers, número 5, Paterna, Valencia. Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 28 de junio de 2019. Los espacios adquiridos del complejo de oficinas cuentan con una superficie total de 17.585 m<sup>2</sup>.

Este inmueble se ha encontrado a 31 de diciembre de 2025 a un 95% de ocupación (82% de ocupación a 31 de diciembre de 2024).

- Residencia Geriátrica para la tercera edad denominada “Albalar”. Situada en término de Torrent, Calle Ángel Guimerá, número 32. Este inmueble fue adquirido por la sociedad el 29 de septiembre de 2021. Los espacios adquiridos del complejo cuentan con una superficie total de 2.752 m<sup>2</sup>.

Este inmueble se encontraba a 31 de diciembre de 2025 a un 100% de ocupación, al igual que a 31 de diciembre de 2024.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

Las principales altas del ejercicio 2025 por importe de 2.279.951 euros se corresponden principalmente con la compra de un local situado en la primera planta del Centro Comercial El Arcángel por importe total de 1.725.000 euros. El resto de altas corresponden a reformas en diferentes activos.

Las principales altas del ejercicio 2024 por importe de 1.138.814 euros se correspondieron con las reformas en diferentes activos para dar entrada a nuevos clientes tanto en el sector de centros comerciales como en el sector de oficinas.

Durante el ejercicio 2024 se produjo la venta del 3% del parking “El Arcangel Córdoba” a la sociedad del grupo Santa Fe, obteniendo unos beneficios de 95.696 euros.

La Sociedad tiene constituidas garantías hipotecarias afectas a estos inmuebles anteriormente descritos (ver Nota 12).

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 12.570.365 euros (11.288.759 euros en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024) y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 7.299.227 euros (6.975.306 euros en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024).

No existen indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias ya que su valor recuperable individualizado, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, es superior a su valor neto contable individualizado. El importe y la fecha de las tasaciones más actualizadas a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Inmueble	Valor Bruto	Valor Neto	Valor Tasación	Fecha tasación
Centro Comercial de Játiva	22.733.187	18.609.033	49.760.000	31/12/2025
Centro Comercial de Gandia	9.050.785	6.491.373	23.620.000	31/12/2025
Terreno de Gandia	2.050.870	2.050.870	3.997.000	31/12/2025
Centro Comercial de Parla	16.839.020	14.455.888	23.720.000	31/12/2025
Centro Comercial de Córdoba	21.595.116	16.704.952	30.947.600	31/12/2025
Oficinas Calle Colón, Valencia	2.783.081	2.470.193	3.000.000	31/12/2025
Residencia Geriátrica El Más, Torrent	2.853.131	2.558.930	3.510.000	31/12/2025
Residencia Geriátrica San Juan, Valencia	2.107.460	1.697.715	3.210.000	31/12/2025
Oficina Calle Botiguers, Paterna	18.945.099	17.462.059	30.980.000	31/12/2025
Residencia Geriátrica Albalar, Calicanto, Torrent	1.829.283	1.717.508	2.170.000	31/12/2025
Construcción Amura Alcobendas	29.207	29.207	(*)	(*)
	100.816.241	84.247.728	174.914.600	

(\*) Es un edificio que está aún en construcción. No se ha amortizado ni se ha tasado.

A 31 de diciembre de 2024 era la siguiente:

Inmueble	Valor Bruto	Valor Neto	Valor Tasación	Fecha Tasación
Centro Comercial de Játiva	22.680.214	19.030.655	49.000.000	31/12/2024
Centro Comercial de Gandia	9.049.960	6.737.356	23.290.000	31/12/2024
Terreno de Gandia	2.050.870	2.050.870	3.962.000	31/12/2024
Centro Comercial de Parla	16.577.744	14.452.206	23.450.000	31/12/2024
Centro Comercial de Córdoba	19.824.062	15.491.154	28.254.800	31/12/2024
Oficinas Calle Colón, Valencia	2.783.081	2.511.096	2.990.000	31/12/2024
Residencia Geriátrica El Más, Torrent	2.853.131	2.597.369	3.420.000	31/12/2024
Residencia Geriátrica San Juan, Valencia	2.107.460	1.751.245	3.130.000	31/12/2024
Oficina Calle Botiguers, Paterna	18.892.935	17.641.741	30.180.000	31/12/2024
Residencia Geriátrica Albalar, Calicanto, Torrent	1.829.283	1.743.808	2.110.000	31/12/2024
Total	98.648.740	84.007.501	169.786.800	

El método de valoración realizado por expertos independientes de reconocido prestigio ha consistido en el descuento de flujos actualizados a unos tipos que oscilan entre el 7% y el 9%.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre de los ejercicios 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

7.1. Arrendamiento operativo

Las cuotas futuras mínimas por arrendamientos operativos, contratadas con los arrendatarios, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, son las siguientes:

	31.12.25	31.12.24
Menos de un año	11.500.644	10.507.865
Entre uno y cinco años	14.042.725	13.439.767
Más de cinco años	160.506	317.506
	25.703.876	24.265.138

Como arrendadores, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que ha tenido durante el ejercicio el 31 de diciembre de 2025 la Sociedad son los siguientes:

- Media Markt Gandía, S.A. (Gandía)
- Tendam Retail, S.A. (Xátiva)
- Primark Tiendas, S.L.U. (Córdoba)
- Decathlon España, S.A. (Parla)
- Portus Cines, S.L. (Córdoba)
- Omega Group (Residencia El Mas)
- Omega Group (Residencia San Juan)
- Druni (Xátiva)

Asimismo cabe destacar los principales nuevos inquilinos de este ejercicio, que son los siguientes:

- Stradivarius España, S.A. (Xátiva)
- Multiópticas (Xátiva)
- KFC (Xátiva)
- La mafia se sienta a la mesa (Córdoba)

Como arrendadores, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que ha tenido durante el ejercicio el 31 de diciembre de 2024 la Sociedad son los siguientes:

- Media Markt Gandía, S.A. (Gandía)
- Hennes & Mauritz, S.L. (Xátiva)
- Primark Tiendas, S.L.U. (Córdoba)

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

- Decathlon España, S.A. (Parla)
- Omega Group (Residencia San Juan)
- Omega Group (Residencia El Mas)
- Mercadona, S.A. (Oficinas Paterna, Valencia)
- PEPCO (Xátiva)
- TEDI (Xátiva)
- Kuups Design International (Xátiva y Gandía)
- SUPECO (GRUPO CARREFOUR, Córdoba)
- TACO BELL (Córdoba)
- Mango (Xátiva)

En la mayoría de los contratos de arrendamiento, la Sociedad se ha subrogado en nombre del anterior propietario de los inmuebles, por lo que algunos contratos tienen antigüedad previa a la constitución de la sociedad, sobre los cuales se han podido realizar actualizaciones de contratos o bonificaciones de renta.

El importe de las cuotas de arrendamiento operativos reconocidas como ingreso suponen la totalidad de la cifra de negocios de la Sociedad.

**8) Inversiones financieras y otros pasivos financieros a largo plazo y corto plazo**

Las inversiones financieras, que forman parte del epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo” del balance están formadas principalmente por las fianzas depositadas en las instituciones públicas pertinentes, así como por los importes de balance relativos a los derivados de cobertura contratados (ver nota 13). Estas fianzas depositadas provienen de las fianzas recibidas que la Sociedad ha ido recibiendo de sus arrendatarios, contempladas bajo contrato de arrendamiento. Cabe mencionar así mismo las imposiciones a plazo fijo que se tienen con el Banco Santander y con CaixaBank, de 110.000 euros y de 105.163 euros respectivamente.

El detalle de vencimientos de las inversiones financieras es el siguiente:

	31 de diciembre de 2025						Total
	2026	2027	2028	2029	2030	Resto	
Derivados	-	-	-	-	-	454.431	454.431
Instrumentos de patrimonio	305.251	-	-	-	-	405.034	710.285
Otros activos financieros	138.971	-	-	-	-	610.614	749.585
	444.222	-	-	-	-	1.470.079	1.914.301

  

	31 de diciembre de 2024					Total
	2025	2026	2027	2028	2029	
Derivados	178.849	-	-	-	-	345.357
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	417.619
Otros activos financieros	143.604	-	-	-	-	423.877
	322.454	-	-	-	-	1.186.853

Las fianzas recibidas se encuentran recogidas dentro del epígrafe “Deudas a largo plazo” del balance y detalladas en la Nota 12. El vencimiento de las mismas depende del vencimiento de los diferentes contratos.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

	31.12.2025	31.12.2024
Menos de un año	449.600	312.083
Entre uno y cinco años	1.193.915	711.251
Más de cinco años	223.809	496.338
	1.867.324	1.519.673

Las fianzas con vencimiento inferior a un año se encuentran registradas en el largo plazo debido a que los contratos se renuevan tácitamente una vez llegan a su vencimiento.

9) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle del epígrafe del balance de “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” es el siguiente:

	31.12.2025	31.12.2024
Cientes por ventas y prest servicios	394.445	426.115
Cientes dudoso cobro	787.448	704.991
Deterioro valor créditos op. Comerciales	(787.448)	(704.991)
Activos por impuesto corriente	45.918	45.918
HP, retenc y pagos cta	129.541	117.606
	569.904	589.639

Durante el ejercicio 2025, se han producido pérdidas derivadas por deterioro de saldos comerciales pendientes de cobro originadas por riesgo de crédito por importe de 82.503 euros, con una provisión por insolvencias de 787.448 euros (180.143 euros en el ejercicio 2024 con una provisión por insolvencias de 704.991 euros).

10) Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

Las participaciones mantenidas al 31 de diciembre de 2025 en Empresas del Grupo se detallan a continuación:

Sociedad participada	Domicilio	Participación	Capital	Reservas	Rdo del ejercicio	Otros	Total Fondos Propios	Valor neto contable participación
Inversiones Inmobiliarias en Bienes Raíces Córdoba, S.A.U.	Calle Botiguers 5, 46988, Paterna, Valencia.	100%	1.956.370	18.660	128.710	(146.868)	1.956.872	1.956.370
Inversiones Inmobiliarias en Bienes Raíces Santa Fe, S.A.U.	Calle Botiguers 5, 46988, Paterna, Valencia.	100%	1.201.000	-	23.607	(24.386)	1.200.221	1.201.000
Inversiones Inmobiliarias Paterna Veracruz, S.A.U.	Calle Botiguers 5, 46988, Paterna, Valencia.	100%	80.307	2.566.245	(17.334)	(10.736)	2.618.482	2.507.003
<b>Total</b>			<b>3.237.677</b>	<b>2.584.905</b>	<b>134.983</b>	<b>(181.990)</b>	<b>5.775.575</b>	<b>5.664.373</b>

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

Las participaciones mantenidas al 31 de diciembre de 2024 en Empresas del Grupo se detallan a continuación:

Sociedad participada	Domicilio	Participación	Capital	Reservas	Rtdo ejercicios anteriores	Rdo del ejercicio	Total Fondos Propios	Valor neto contable participación
Inversiones Inmobiliarias en Bienes Raíces Córdoba, S.A.U.	Calle Botiguers 5, 46988, Paterna, Valencia.	100%	1.956.370	12.536	-	56.124	1.975.030	1.956.370
Inversiones Inmobiliarias en Bienes Raíces Santa Fe, S.A.U.	Calle Botiguers 5, 46988, Paterna, Valencia.	100%	60.000	-	(7.671)	(16.715)	35.614	15.000
<b>Total</b>			<b>2.016.370</b>	<b>12.536</b>	<b>(7.671)</b>	<b>39.409</b>	<b>2.010.644</b>	<b>1.971.370</b>

El 5 de enero de 2022, la Sociedad constituyó la sociedad participada Inversiones Inmobiliarias en Bienes Raíces Córdoba, S.A.U.

El 18 de enero de 2022, la Sociedad constituyó la sociedad participada Inversiones Inmobiliarias en Bienes Raíces Santa Fe, S.A.U. a la que se concedió un préstamo participativo por valor de 400.000 euros. El vencimiento del mismo fue el 16 de Septiembre de 2024. Durante el ejercicio se concedieron nuevos préstamos participativos por importe de 281.000, 140.000 y 320.000 euros, con vencimientos el 10 de enero de 2025, 9 de abril de 2025 y 25 de noviembre de 2025 respectivamente. Tal y como figuran en los contratos, estos préstamos se considerarían como parte del Patrimonio Neto de la Sociedad a los efectos de reducción de capital y liquidación prevista en la legislación mercantil, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 20 del Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de Junio. Con fecha 20 de mayo de 2025 ha tenido lugar la capitalización de dichos préstamos por un importe conjunto de 1.141.000 euros, haciéndose constar que los mismos son líquidos, vencidos y exigibles.

Con fecha 26 de febrero de 2025, la sociedad Veracruz Properties SOCIMI, S.A. ha adquirido el 100% de las acciones de Inversiones Inmobiliarias Paterna Veracruz, S.A.U. (anteriormente Peletería Moderna, S.A.), representativas de la totalidad de su capital social, mediante la compra a sus anteriores accionistas personas físicas y jurídicas. El precio de la operación se compone de un importe fijo de 2.500.003 euros, estando sujeto a un precio variable que ha fijado el precio en 2.507.003 euros.

El objeto social de ambas sociedades, de acuerdo con sus estatutos, es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

#### 11) Fondos Propios

##### a) Capital social

La Sociedad se constituyó con fecha 26 de agosto de 2014 (ver Nota 1) con un capital social que ascendía a 60.000 euros, representado por 60 acciones de 1.000 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas por la sociedad Giocrishei, S.L. y por D. Carlos Esteve.

Con fecha 30 de septiembre de 2014, se produjo una ampliación de capital social, consistente en 14.440 acciones de 1.000 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas por las sociedades Veracruz Properties Management, I.N.C. y Giocrishei, S.L.

Tras estas operaciones, a 31 de diciembre de 2015 el capital social ascendía a 14.500.000 euros, representado por 14.500 acciones, de 1.000 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

Con fecha 3 de agosto de 2016, se produjo una ampliación de capital social, consistente en 5.971 acciones de 1.000 euros de valor nominal y una prima de emisión de 1.833,6 euros cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas por la sociedad Veracruz Properties Management, I.N.C.

Tras estas operaciones, a 31 de agosto de 2016 el capital social ascendía a 20.471.000 euros, representado por 20.471 acciones, de 1.000 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores, así como una prima de emisión de 10.948.844 euros.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad, con fecha 2 de septiembre de 2016 procedió a aprobar la ampliación del capital social en la suma de 760.000 euros mediante la emisión de 760 acciones nominativas, de la misma clase que las existentes, de 1.000 euros de valor nominal y con una prima de emisión de 1.833,67 euros por cada acción. Tras la operación comentada, el capital social asciende a 21.231.000 euros y la prima de emisión a 12.342.433 euros.

Según consta en el Acta de fecha 27 de enero de 2017, la compañía matriz VERACRUZ PROPERTIES MANAGEMENT, INC, se sometió a un proceso de escisión mediante una nueva emisión de títulos a favor de los beneficiarios de esta escisión.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad, con fecha 30 de marzo de 2017 procedió a aprobar la ampliación del capital social en la suma de 323.000 euros mediante la emisión de 323 acciones nominativas, de la misma clase que las existentes, de 1.000 euros de valor nominal y con una prima de emisión de 1.833,67 euros por cada acción. Tras la operación comentada, a 31 de diciembre de 2017 el capital social ascendía a 21.554.000 euros y la prima de emisión a 12.934.708 euros.

Con fecha 14 de marzo de 2018 la Junta General de Accionistas declaró por finalizada la ampliación de capital cuya propuesta fue aprobada por la Junta General de Accionistas con fecha 24 de noviembre de 2017, habiéndose suscrito y desembolsado en el ejercicio 2018 un total de 1.983 acciones con un valor nominal de 1.000 euros por acción (1.983.000 euros) así como una prima de emisión de 1.833,67 euros por acción (3.636.168 euros). Con fecha 14 de marzo de 2018 se produjo la modificación estatutaria de la Sociedad aprobada por la Junta General de Accionistas. Esta ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 29 de marzo de 2018.

Con fecha 30 de abril de 2018 la Junta General de Accionistas aprobó un Split de acciones existentes pasando de 23.537 acciones de un valor nominal de 1.000 euros cada una de ellas, a 2.353.700 acciones de 10 euros de valor nominal. Con esta misma fecha se produjo la modificación estatutaria de la Sociedad aprobada por la Junta General de Accionistas.

Con fecha 8 de noviembre de 2019 la Junta General de Accionistas ha declarado por finalizada la ampliación de capital cuya propuesta fue aprobada por la Junta General de Accionistas con fecha 24 de julio de 2019, habiéndose suscrito y desembolsado en el ejercicio 2019 un total de 156.259 acciones con un valor nominal de 10 euros por acción (1.562.590 euros) así como una prima de emisión de 22 euros por acción (3.437.698 euros). Con fecha 8 de noviembre de 2019 se ha producido la modificación estatutaria de la Sociedad aprobada por la Junta General de Accionistas. Esta ampliación ha sido inscrita en el Registro Mercantil con fecha 2 de diciembre de 2019.

Tras estas operaciones, a 31 de diciembre de 2019 el capital social ascendía a 25.099.590 euros, representado por 2.509.959 acciones, de 10 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores, así como una prima de emisión de 20.008.574 euros.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

La Junta General de Accionistas de la Sociedad, con fecha 16 de enero de 2020 procedió a aprobar la ampliación del capital social por compensación de créditos mediante la emisión de 153.221 acciones nominativas, de la misma clase que las existentes, de 10 euros de valor nominal (1.532.210 euros) y con una prima de emisión de 22 euros por cada acción (3.370.862 euros). En esta misma fecha la Junta General de Acciones procedió a modificar los estatutos de la Sociedad. Esta ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 24 de febrero de 2020.

A 31 de diciembre de 2021 el capital social ascendió a 26.631.800 euros, representado por 2.663.180 acciones, de 10 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores, así como una prima de emisión de 23.379.436 euros.

A 31 de diciembre de 2022, se produjo una ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 1.119.150 euros de capital y de 2.462.130 de euros de prima de emisión, compuesto por 111.915 nuevas acciones de 32 euros/acción (10 euros de valor nominal y 22 de prima de emisión). Los préstamos participativos que se capitalizaron fueron de Seguros Universal S.A por importe de 554.286 euros, Almagre S.A por importe de 2.427.064 euros, Jorom Invest Inc por importe de 499.975 euros y Agilant Advisors Inc por importe de 100.015 euros. Estas ampliaciones de capital se inscribieron en el Registro Mercantil con fecha 10 de marzo de 2023 (ver nota 17).

Durante el ejercicio 2023, se produjo una ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 646.010 euros de capital y de 1.421.222 de prima de emisión, compuesto por 64.601 nuevas acciones de 32 euros/acción (10 euros de valor nominal y 22 de prima de emisión). Los préstamos participativos que se capitalizan son de Almagre S.A. por importe de 1.364.128 euros, Seguros Universal, S.A. por importe de 503.104 euros y Alfredo Sandoval García por importe de 200.000 euros. Estas ampliaciones de capital han sido inscritas en el Registro Mercantil con fecha 14 de febrero de 2024. Tras esta ampliación de capital, el capital social es de 28.396.960 euros.

Durante el ejercicio 2025 se han producido dos ampliaciones de capital por compensación de créditos por importe total de 2.157.020 euros de capital y 4.745.444 euros de prima de emisión, compuesto por 26.332 y 189.730 de nuevas acciones, respectivamente de 32 euros/acción (10 euros de valor nominal y 22 de prima de emisión). Los préstamos participativos que se capitalizan son de Almagre S.A. por importe de 5.034.292 euros, Sheila Esteve Ganau por importe de 353.560 euros, Juan Ramón Monlleo Fenollosa por importe de 353.560 euros, Giovanna Sheila Esteve Ganau por importe de 353.560 euros, Cristina Esteve Ganau por importe de 353.560 euros, Agilant Advisors INC Properties, S.A. por importe de 350.065 euros, José Odalis Ortiz Abreu por importe de 100.000 euros, Beatriz Rodríguez García por importe de 4.000 euros. Estas ampliaciones de capital han sido inscritas en el Registro Mercantil con fecha 10 de marzo de 2025 y 16 de enero de 2026. Tras estas ampliaciones de capital, el capital social es de 30.553.980 euros.

Tras las ampliaciones comentadas, las sociedades que al 31 de diciembre de 2025 cuentan con una participación igual o superior al 5% son las siguientes:

	Porcentaje Participación
ALMAGRE, S.A.	23,41%
LOGAN GROUP INC	22,60%
GOLD CHANDELIER, INC	15,43%
ECODAY INTERNATIONAL CORP	15,07%

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

Tras las ampliaciones comentadas, las sociedades que al 31 de diciembre de 2024 cuentan con una participación igual o superior al 5% son las siguientes:

	Porcentaje Participación
LOGAN GROUP INC	22,81%
ALMAGRE, S.A.	22,94%
GOLD CHANDELIER, INC	15,57%
ECODAY INTERNATIONAL CORP	15,21%

**b) Reserva legal**

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. 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.

Al 31 de diciembre de 2025, esta reserva asciende a 2.267.543 euros (1.909.793 euros a 31 de diciembre de 2024) y no se encuentra totalmente constituida.

Según la Ley 11/2009 de SOCIMIs bajo la que la Sociedad se rige desde la decisión de la Junta General de Accionistas del 2 de noviembre de 2016 (ver nota 1), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

**c) Acciones propias**

Las acciones/participaciones propias en poder de la Sociedad son las siguientes:

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
31.12.25	21.318	31,30	32,17	685.884
31.12.24	941	32,70	32,84	30.904

Durante el ejercicio 2024 se vendieron cuatro acciones de autocartera. Durante el ejercicio 2025 se han adquirido 21.318 acciones propias.

**12) Deudas a largo plazo y a corto plazo**

A cierre del ejercicio 2025, las deudas a largo y corto plazo a coste amortizado se clasifican en base a las siguientes categorías:

	Deudas a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros	Total
	31.12.25	31.12.25	31.12.25
<u>Categorías:</u> Débitos y partidas a pagar	23.782.235	1.867.324	25.649.559
	23.782.235	1.867.324	25.649.559

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

	Deudas a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros	Total
	31.12.25	31.12.25	31.12.25
<u>Categorías:</u>			
Débitos y partidas a pagar	4.317.939	1.099.682	5.417.621
	<u>4.317.939</u>	<u>1.099.682</u>	<u>5.417.621</u>

Al cierre del ejercicio 2024, las deudas a largo y corto plazo a coste amortizado se clasifican en base a las siguientes categorías:

	Deudas a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros	Total
	31.12.24	31.12.24	31.12.24
<u>Categorías:</u>			
Débitos y partidas a pagar	25.491.376	1.519.673	27.011.049
	<u>25.491.376</u>	<u>1.519.673</u>	<u>27.011.049</u>

	Deudas a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros	Total
	31.12.24	31.12.24	31.12.24
<u>Categorías:</u>			
Débitos y partidas a pagar	4.262.388	1.895.125	6.157.513
	<u>4.262.388</u>	<u>1.895.125</u>	<u>6.157.513</u>

Dentro del epígrafe “Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo” del balance a 31 de diciembre del 2025 y 2024 están incluidos:

Denominación	Banco	A 31.12.2025				Importe Corto plazo	
		Importe concedido	Vencimiento	Tipo de interés	Importe Largo Plazo	Intereses devengados pendientes	Capital pendiente
Centros Comerciales "Plaza Mayor Xàtiva" y "Plaza Mayor Gandia"	Sabadell	14.500.000	30/09/2032	1,80%	4.993.341	0	777.110
Centro Comercial "Parla Natura"	Sabadell	8.500.000	31/12/2032	1,90%	3.405.068	(932)	527.162
Centro Comercial de Córdoba	Bankia	10.000.000	28/07/2031	1,30%	3.707.916	62.372	669.081
Residencias genátricas "Residencia San Juan" y "Residencia El Mas"	Bankia	2.491.000	31/03/2028	1,50%	397.789	2.786	260.282
Oficinas de la Calle Colón, número 60, planta 7, Valencia	Bankia	1.364.250	31/03/2030	1,50%	423.479	1.756	116.981
Oficinas de la Calle Botiguers, número 5, Paterna, Valencia	La Caixa	9.500.000	30/06/2034	1,30%	5.533.750	32.267	629.375
ICO 1	Sabadell	1.700.000	30/04/2026	1,75%	0	29.880	146.252
ICO 2	La Caixa	260.000	06/05/2026	1,95%	0	0	0
LP SANTANDER	Santander	1.060.000	18/02/2034	2,72%	713.042	0	75.968
CAIXABANK 50% CAPEX 2024	La Caixa	850.000	01/04/2029	4,31%	396.667	0	170.000
BANKINTER CAP. CIRCULANTE	Bankinter	2.000.000	01/08/2029	2,99%	1.103.750	0	359.564
CAIXABANK 2ª HIPOTECA CORDOBA	La Caixa	1.400.000	28/05/2031	1,30%	848.216	(1.282)	166.516
B.SABADELL CAPEX 2024	Sabadell	1.500.000	31/01/2032	3,80%	1.128.053	0	197.431
CAIXABANK LOCAL TIENDA ANIMAL EL ARCANGEL CORDOBA	La Caixa	1.200.000	01/11/2039	3,25%	1.131.163	0	63.187
		<u>56.325.250</u>			<u>23.782.235</u>	<u>126.828</u>	<u>4.158.909</u>

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

A 31.12.2024							
Activo hipotecado	Banco	Importe concedido	Vencimiento	Tipo de interés	Importe Largo Plazo	Importe Corto Plazo	
						Intereses devengados pendientes	Capital pendiente
Centros Comerciales "Plaza Mayor Xátiva" y "Plaza Mayor Gandia"	Sabadell	14.500.000	30/09/2032	1,80%	5.770.451	0	761.261
Centro Comercial "Parla Natura"	Sabadell	8.500.000	31/12/2032	1,90%	3.932.230	0	516.264
Centro Comercial de Córdoba	Bankia	10.000.000	28/07/2031	1,30%	4.400.055	80.718	600.674
Residencias geriátricas "Residencia San Juan" y "Residencia El Mas"	Bankia	2.491.000	31/03/2028	1,50%	658.071	3.429	256.421
Oficinas de la Calle Colón, número 60, planta 7, Valencia	Bankia	1.364.250	31/03/2030	1,50%	540.460	2.459	115.246
Oficinas de la Calle Botiguers, número 5, Paterna, Valencia	La Caixa	9.500.000	30/06/2034	1,30%	6.163.124	34.655	617.500
ICO 1	Sabadell	1.700.000	30/04/2026	1,75%	146.523	33.822	433.677
ICO 2	La Caixa	260.000	06/05/2026	1,95%	0	0	37.026
LP SANTANDER	Santander	1.060.000	18/02/2034	2,72%	789.259	0	71.351
CAIXABANK 50 CAPEX 2024	Caixabank	850.000	01/04/2029	4,31%	580.955	0	159.268
BANKINTER CAP CIRCULANTE	Bankinter	2.000.000	01/08/2029	2,99%	1.495.515	0	155.712
LP CAIXABANK 2º HIPOTECA CORDOBA	Caixabank	1.400.000	28/05/2031	1,30%	1.014.732	2.666	380.240
		53.625.250			25.491.376	157.749	4.104.640

Ninguno de estos préstamos tiene obligaciones cuyo incumplimiento pudiera suponer el vencimiento anticipado de los mismos.

Dentro del epígrafe “pasivos financieros a largo plazo” del balance están incluidos:

- Fianzas que la Sociedad ha ido recibiendo de sus arrendatarios, contempladas bajo contrato de arrendamiento por importe de 1.867.324 euros 31 de diciembre de 2025 (1.519.673 euros 31 de diciembre de 2024).

A 31 de diciembre de 2025 existen 126.828 euros (157.748 euros a 31 de diciembre de 2024) correspondientes a intereses devengados y pendientes de pago. Adicionalmente, existen 32.202 euros correspondientes a una tarjeta de crédito.

Dentro del epígrafe “Deudas a corto plazo” del balance están incluidos las cuotas e intereses devengados a devolver de los préstamos hipotecarios formalizados anteriormente mencionados.

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, al cierre de los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	31 de diciembre de 2025				
	2027	2028	2029	Resto	Total
Deudas:					
Deudas con entidades de crédito	4.159.748	4.157.217	3.809.682	11.655.588	23.782.235
Otros pasivos financieros	-	-	-	1.867.324	1.867.324
	4.159.748	4.157.217	3.809.682	13.522.912	25.649.559
	31 de diciembre de 2024				
	2026	2027	2028	Resto	Total
Deudas:					
Deudas con entidades de crédito	146.253	-	658.071	24.687.052	25.491.376
Otros pasivos financieros	-	-	-	1.519.673	1.519.673
	146.253	-	658.071	26.206.725	27.011.049

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

13) Operaciones de cobertura con instrumentos financieros derivados

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos, a los que se encuentran expuestas sus actividades. En el marco de dichas operaciones la Sociedad contrató determinados instrumentos financieros de cobertura según el siguiente detalle a 31 de diciembre de 2025:

31 de diciembre de 2025						
Concepto	Clasificación	Entidad	Importe contratado	Vencimiento	Valor razonable	
					Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Caixa Bank	9,500.000	03/07/2034	454.431	
31 de diciembre de 2024						
Concepto	Clasificación	Entidad	Importe contratado	Vencimiento	Valor razonable	
					Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Caixa Bank	9,500.000	03/07/2034	524.207	

La Sociedad ha registrado el valor de dichos derivados de acuerdo con la contabilidad de cobertura, designando adecuadamente las relaciones de coberturas sobre las que estos derivados son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada, neutralizando las variaciones de flujos de pagos de intereses fijando el tipo fijo a pagar por la misma.

Dichas relaciones de cobertura son altamente eficaces de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada desde la fecha de designación. Por lo tanto, la Sociedad procedió a registrar en patrimonio neto a 31 de diciembre de 2025, el cambio de valor razonable de los derivados.

1. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

Información cualitativa

La gestión de los riesgos financieros de la sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la sociedad:

a) Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería como la deuda financiera están expuestos al riesgo de tipo de interés el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. En cuanto a las inversiones financieras, las mismas están sujetas a riesgos de variación de los precios de mercados.

b) Riesgo de crédito:

Con carácter general se mantiene la tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

La sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, estando la exposición distribuida entre un número lat de clientes. Por otra parte, la sociedad evalúa la calidad crediticia del cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, la experiencia pasada y otros factores. Los límites individuales de crédito se establecen en función de las calificaciones internas.

c) Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de la actividad, se dispone de la tesorería que muestra el balance, así como de líneas de financiación.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

Información cuantitativa

a) Riesgo de tipo de cambio

La sociedad no tiene operaciones en moneda extranjera.

b) Riesgo de crédito

No existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros.

c) Riesgo de tipo de interés

La sociedad tiene deudas financieras a tipo de interés de mercado.

14) Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle del epígrafe del balance de “Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar” es el siguiente:

Concepto	31.12.25	31.12.24
Proveedores	19.100	-
Acreeedores varios	647.871	416.976
Personal	(88)	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas (ver nota 15)	186.351	168.083
Total	853.234	585.059

A efectos de lo establecido en la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, modificada por el apartado 2 del artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes:

	Ene 25 - Dic 25 Días	Ene 24 - Dic 24 Días
Periodo medio de pago a proveedores	29,79	30,63
Ratio operaciones Pagadas	33,26	31,01
Ratio operaciones pendientes de pago	0,76	25,62
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	5.189.677	5.513.039
Total pagos pendientes	620.126	416.976

	2025	2024
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	4.083.348	3.761.902
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	1.592	1.561
Porcentaje del volumen facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	79%	69%

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	75%	69%
--	-----	-----

15) Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas en los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

31 de diciembre de 2025		
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Cuenta	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	-	(123.371)
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	(50.069)
Activo por impuesto corriente	45.918	
Activo por retenciones y pagos a cuenta	129.541	-
Organismos de la Seguridad Social	-	(12.911)
	175.459	(186.351)

  

31 de diciembre de 2024		
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Cuenta	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	45.918	(141.800)
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	(14.244)
Activo por retenciones y pagos a cuenta	117.606	-
Organismos de la Seguridad Social	-	(12.039)
	163.524	(168.083)

Régimen fiscal especial SOCIMI:

Con fecha 2 de noviembre de 2016, la Junta General de Accionistas aprobó el acogimiento al régimen legal de SOCIMI con efectos desde el 1 de septiembre de 2016, pasando la Sociedad a regularse por la Ley 11/2009 de 26 de octubre. En el ámbito fiscal, la Sociedad pasa a regirse por lo marcado en los artículos 8 y 9 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre. El artículo 9 establece el régimen fiscal especial de la Sociedad en el Impuesto sobre Sociedades, estableciendo que tributará al tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad comunicó a la Agencia Tributaria con fecha 11 de noviembre de 2016 el acogimiento al régimen legal de SOCIMI con efectos desde el 1 de septiembre de 2016.

Impuesto sobre sociedades:

La conciliación del importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades (resultado fiscal) para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

31 de diciembre de 2025	Total
Resultado contable	4.473.918
Base Imponible Previa	-
Otras diferencias de imputación temporal de ingresos y gastos. Régimen Especial	-
Base Imponible	-
Tipo de Gravamen 15%	-
Cuota Íntegra	-
Retenciones y pagos a cuenta (-)	-
<b>IMPORTE A DEVOLVER/PAGAR</b>	<b>-</b>

La conciliación del importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades (resultado fiscal) para el ejercicio de cuatro meses terminado el 31 de diciembre de 2024 era la siguiente:

31 de diciembre de 2024	Total
Resultado contable	3.577.510
Base Imponible Previa	-
Otras diferencias de imputación temporal de ingresos y gastos. Régimen Especial	-
Base Imponible	-
Tipo de Gravamen 15%	-
Cuota Íntegra	-
Retenciones y pagos a cuenta (-)	-
<b>IMPORTE A DEVOLVER/PAGAR</b>	<b>-</b>

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. Al cierre del ejercicio 2025, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios desde su constitución para todos los impuestos que le son de aplicación. Los Administradores consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el 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.

16) Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por ejercicio es la siguiente (todos ellos en el mercado nacional en ambos ejercicios):

	31.12.25	31.12.24
Alquiler de inmuebles	12.570.365	11.288.759
	12.570.365	11.288.759

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

b) Gastos de personal

Su desglose es el siguiente:

	31.12.24	31.12.24
Sueldos, salarios y asimilados	(671.454)	(650.140)
<i>Otras cargas sociales</i>	(91.107)	(90.682)
<i>Seguridad Social</i>	(134.287)	(124.882)
	(896.848)	(865.704)

c) Otros gastos de explotación

Su desglose es el siguiente:

	31.12.24	31.12.24
Arrendamientos	(20.906)	(27.969)
<i>Mantenimiento</i>	(337.868)	(320.685)
<i>Servicios profesionales independientes</i>	(295.026)	(287.143)
<i>Primas de seguro</i>	(119.295)	(109.220)
<i>Servicios bancarios</i>	(9.424)	(6.423)
<i>Publicidad y marketing</i>	(158.912)	(152.081)
<i>Suministros</i>	(489.154)	(391.943)
<i>Otros servicios</i>	(1.812.502)	(1.742.041)
<i>Tributos</i>	(939.181)	(815.679)
	(4.182.268)	(3.853.183)

17) Hechos posteriores al cierre

Con fecha 16 de enero de 2026 quedó inscrita en el Registro Mercantil la ampliación de capital aprobada por la Junta General Extraordinaria celebrada el 11 de noviembre de 2025, mediante compensación de créditos. Dicha ampliación supuso la emisión de 189.370 de nuevas acciones con un valor nominal de 10 euros cada una, y una prima de emisión de 22 euros por acción, lo que ha dado lugar a un incremento del capital social por importe de 1.893.700 euros y de la prima de emisión por importe de 4.166.140 euros.

Como consecuencia del estallido del conflicto en Oriente medio en el mes de marzo de 2026, y su impacto en los mercados energéticos, petróleo y gas, la Dirección de la sociedad ha realizado una evaluación preliminar del impacto en la operativa y la situación financiera de la sociedad.

A pesar de la incertidumbre inicial generada, se espera, con la información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, que, si el conflicto no se prolongara en el tiempo tuviese un impacto relativamente contenido sobre la actividad económica global, lo que implica que la actividad económica no debería verse afectadas de forma significativa siempre que la escalada no se prolongue en el tiempo.

La Dirección ha evaluado su impacto potencial en las operaciones y la situación financiera de la Sociedad y, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se identifican efectos que requieran ajuste o información adicional en las mismas.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

18) Otra información

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio es el siguiente:

<u>Sexo</u>	<u>31.12.25</u>	<u>31.12.24</u>
Hombre	13	13
Mujer	2	2
<u>TOTAL</u>	<u>15</u>	<u>15</u>

Los honorarios devengados por los auditores de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 por los servicios de auditoría de cuentas ascienden a 10.630 euros (10.350 euros a 31 de diciembre de 2024) y por otros servicios de verificación los honorarios ascienden a 11.100 euros (8.600 euros a 31 de diciembre de 2024).

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y personas vinculadas a los mismos a que se refiere el artículo 231, declaran que no existen situaciones de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad y que han sido comunicadas de acuerdo a lo establecido en dicho artículo.

A 31 de diciembre de 2025, la alta dirección está compuesta por un miembro del Consejo de Administración.

Las retribuciones percibidas a 31 de diciembre de 2025 por los miembros del Consejo de Administración y por el personal de alta dirección de la Sociedad han sido de 221.383 euros (215.955 euros al 31 de diciembre de 2024).

No hay anticipos ni créditos concedidos a los Administradores Solidarios ni a quien ejerce la labor de alta dirección de la Sociedad, ni existen compromisos con los mismos en materia de pensiones ni seguros de vida.

La Sociedad tiene contratada a una póliza de responsabilidad civil para todo el personal que incluye a la alta dirección por importe de 8.744 euros.

La Sociedad no tiene contraído compromiso alguno en concepto de seguros de vida, planes de pensiones u otros conceptos, así como ningún saldo mantenido a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

La sociedad figura como avalista en un préstamo hipotecario concedido a un tercero por importe inicial de 1.800.000 €, con un saldo pendiente a fecha de cierre de 1.443.891,88 €, con vencimiento el 1 de noviembre de 2035. A la fecha de formulación de las cuentas anuales, no se han producido incumplimientos por parte del titular del préstamo.

19) Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

En base a las exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI (ver nota 1) contempladas dentro del artículo 11 de la Ley 11/2009, se detalla la siguiente información:

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley:
  - a.1) Reservas Voluntarias (75.926 euros) y Legales (165.482 euros) a 31 de agosto de 2016.
- 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 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen:

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

- b.1) Reservas Voluntarias y Legales dotadas entre el 1 de septiembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2010: Reserva Legal (570.850 euros) y Reserva Voluntaria (7.603 euros).
- 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 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen
- c.1) Se ha producido distribución de dividendos a cuenta con cargo a beneficios del ejercicio durante el periodo comprendido desde la fecha de aplicación del régimen fiscal atribuido por esta Ley hasta el 31 de diciembre de 2025 por importe total de 19.201.087 euros.
- 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 19 por ciento o al tipo general:
- d.1) La única distribución de dividendos realizada durante el ejercicio terminado el 31 de agosto de 2017 con cargo a reservas y a resultados de ejercicios anteriores no sujetos al régimen fiscal de esta ley, fue por un valor de 250.000 euros, de los cuales 197.516 euros fueron repartidos con cargo al resultado del ejercicio terminado a 31 de agosto de 2016 y 52.484 euros con cargo a reservas voluntarias.
- d.2) La única distribución de dividendos realizada durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 con cargo a reservas y a resultados de ejercicios anteriores no sujetos al régimen fiscal de esta ley, ha sido por un valor de 250.000 euros, los cuales fueron repartidos con cargo a reservas voluntarias (ver nota 3)
- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores:
- e.1) Ver nota 3.
- f) 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 esta Ley:
- f.1) Centro Comercial Plaza Mayor Játiva: 30 de septiembre de 2014  
f.2) Centro Comercial Plaza Mayor Gandía: 30 de septiembre de 2014  
f.3) Centro Comercial Parla Natura: 29 de julio de 2016  
f.4) Centro Comercial Arcángel: 28 de julio de 2016  
f.5) Oficinas Calle Colón, Valencia: 6 de marzo de 2018  
f.6) Residencia Geriátrica El Mas, Torrent: 26 de marzo de 2018  
f.7) Residencia Geriátrica San Juan, Valencia: 26 de marzo de 2018  
f.8) Edificios de Oficinas en Parque Empresarial Táctica, Paterna, Valencia: 28 de junio de 2019  
f.9) Residencia Geriátrica Albalar: 29 de septiembre de 2021
- g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley:
- g.1) Los activos que computan dentro del 80 por ciento al que se refiere dicho apartado de la Ley, se corresponden a los descritos en el punto anterior f) y sus valores brutos individuales son los reflejados en la nota 6 de la presente memoria. El valor neto contable del total de estos activos a 31 de diciembre de 2025 se corresponde a un importe total de 84.247.727 euros.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

- h) 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:
  - h.1) Existen reservas procedentes de ejercicios en los que ha resultado aplicable el Régimen Fiscal establecido en esta Ley por importe de 100.389 euros.

# **VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

## **INFORME DE GESTIÓN DE LA COMPAÑÍA EN EL PERIODO TERMINADO**

**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

En cumplimiento con la normativa vigente, y dentro del plazo legal previsto, el Consejo de Administración de la Sociedad, al objeto de cumplimentar las Cuentas Anuales del Ejercicio Social de doce meses, cerrado al 31 de diciembre de 2025, formula el presente **INFORME DE GESTION**, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes en materia contable.

### **1. Evolución de la Sociedad**

Durante el ejercicio 2025, la sociedad continúa, como viene siendo habitual durante los últimos años, llevando a cabo su política de acondicionamiento y apertura de nuevos espacios en los centros comerciales. La ocupación tanto de los centros comerciales, como de las oficinas y las residencias geriátricas se encuentran en una muy buena situación de la ocupación, en torno al 95%.

Durante 2025, se ha adquirido un local en el centro comercial El Arcángel, por parte de Veracruz Properties SOCIMI, S.A.

### **2. Perspectiva de futuro**

En 2025 se ha conseguido un aumento tanto de la cifra de negocios (11% superior a 2024) como de beneficios (aumento de un 25%). Gracias a la consolidación de los activos actuales con la firma de nuevos contratos, a la adquisición prevista de nuevos activos y a la mejora todavía mayor de la ocupación de los centros, se prevé todavía un mayor aumento de la facturación y de los beneficios de la sociedad durante 2026, afianzando de esta manera el plan de expansión de la Sociedad.

Durante los próximos ejercicios se prevé seguir realizando inversiones en activos de diferentes sectores con el objetivo de seguir ofreciendo una rentabilidad óptima a los accionistas.

### **3. Acontecimientos importantes para la sociedad ocurridos después del cierre del ejercicio**

Con fecha 16 de enero de 2026 quedó inscrita en el Registro Mercantil la ampliación de capital aprobada por la Junta General Extraordinaria celebrada el 11 de noviembre de 2025, mediante compensación de créditos. Dicha ampliación supuso la emisión de 189.370 de nuevas acciones con un valor nominal de 10 euros cada una, y una prima de emisión de 22 euros por acción, lo que ha dado lugar a un incremento del capital social por importe de 1.893.700 euros y de la prima de emisión por importe de 4.166.140 euros.

Como consecuencia del estallido del conflicto en Oriente medio en el mes de marzo de 2026, y su impacto en los mercados energéticos, petróleo y gas, la Dirección de la sociedad ha realizado una evaluación preliminar del impacto en la operativa y la situación financiera de la sociedad.

A pesar de la incertidumbre inicial generada, se espera, con la información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, que, si el conflicto no se prolongara en el tiempo tuviese un impacto relativamente contenido sobre la actividad económica global, lo que implica que la actividad económica no debería verse afectadas de forma significativa siempre que la escalada no se prolongue en el tiempo.

La Dirección ha evaluado su impacto potencial en las operaciones y la situación financiera de la Sociedad y, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se identifican efectos que requieran ajuste o información adicional en las mismas.

### **4. Actividades en materia de investigación y desarrollo**

No se ha realizado ningún tipo de actividad en materia de investigación y desarrollo en este ejercicio de doce meses.

## 5. Adquisiciones de acciones propias

La sociedad mantiene en autocartera un total de 22.259 acciones con un valor de 716.788 euros, visible en el patrimonio del Balance a 31 de diciembre de 2025. Durante el ejercicio 2025 se han adquirido 21.318 acciones propias.

## 6. Uso de instrumentos financieros.

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos, a los que se encuentran expuestas sus actividades. En el marco de dichas operaciones la Sociedad contrató determinados instrumentos financieros de cobertura.

La Sociedad ha registrado el valor de dichos derivados de acuerdo con la contabilidad de cobertura, designando adecuadamente las relaciones de coberturas sobre las que estos derivados son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada, neutralizando las variaciones de flujos de pagos de intereses fijando el tipo fijo a pagar por la misma.

Dichas relaciones de cobertura son altamente eficaces de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada desde la fecha de designación. Por lo tanto, la Sociedad ha procedido a registrar en patrimonio neto a 31 de diciembre de 2025, el cambio de valor razonable de los derivados.

## 7. Información aplazamientos de pago a proveedores

A efectos de lo establecido en la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, modificada por el apartado 2 del artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes:

	Ene 25 - Dic 25 Días	Ene 24 - Dic 24 Días
Periodo medio de pago a proveedores	29,79	30,63
Ratio operaciones Pagadas	33,26	31,01
Ratio operaciones pendientes de pago	0,76	25,62
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	5.189.677	5.513.039
Total pagos pendientes	620.126	416.976

	2025	2024
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	4.083.348	3.761.902
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	1.592	1.561
Porcentaje del volumen facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	79%	69%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	75%	69%

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

**FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION POR EL  
ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. han formulado las Cuentas Anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de flujos de efectivo, estado de cambios en el patrimonio neto y memoria) y el informe de gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

Asimismo, declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la memoria y del informe de gestión.

Valencia, 31 de Marzo de 2026

\_\_\_\_\_  
D. Miguel E. Núñez Pérez (Presidente)

\_\_\_\_\_  
D. Salvador E. Fondeur (Secretario  
Consejero)

\_\_\_\_\_  
Dña. Wanda Christina Jana de Salazar  
(Consejera)

\_\_\_\_\_  
D. Fernando Olivero Melo (Consejero)

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025**

**FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION POR EL  
ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. han formulado las Cuentas Anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de flujos de efectivo, estado de cambios en el patrimonio neto y memoria) y el informe de gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

Asimismo, declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la memoria y del informe de gestión.

Valencia, 31 de Marzo de 2026

\_\_\_\_\_  
D. Miguel E. Núñez Pérez (Presidente)

\_\_\_\_\_  
D. Salvador E. Fondeur (Secretario  
Consejero)

\_\_\_\_\_  
Dña. Wanda Christina Jana de Salazar  
(Consejera)

\_\_\_\_\_  
D. Fernando Olivero Melo (Consejero)

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**

**ANEXO I: INVERSIONES INMOBILIARIAS PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD**

<b>Nº</b>	<b>TIPO INMUEBLE</b>	<b>MUNICIPIO</b>	<b>PROVINCIA</b>
1	CENTRO COMERCIAL	XÁTIVA	VALENCIA
2	CENTRO COMERCIAL	GANDÍA	VALENCIA
3	TERRENO	GANDÍA	VALENCIA
4	CENTRO COMERCIAL	PARLA	MADRID
5	CENTRO COMERCIAL	CÓRDOBA	CÓRDOBA
6	OFICINAS	VALENCIA	VALENCIA
7	RESIDENCIA	TORRENT	VALENCIA
8	RESIDENCIA	VALENCIA	VALENCIA
9	OFICINAS	PATERNA	VALENCIA
10	RESIDENCIA	TORRENT- CALICANTO	VALENCIA

**INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA  
Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO**



## Indice

1. PRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD.....	3
2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO.....	4
3. ENTORNO DE CONTROL DE LA COMPAÑÍA.....	5
4. EVALUACIÓN DE RIESGOS.....	10
5. ACTIVIDADES DE CONTROL.....	13
6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA.....	17
7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACION.....	18

## 1.- PRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD

Veracruz Properties SOCIMI, S.A. (en adelante “**Veracruz Properties**” o la “**Sociedad**”) es una sociedad española con CIF número A-12936340, constituida por tiempo indefinido y con domicilio social en Gandía (Valencia), Avenida Blasco Ibáñez número 6. Fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación de “Veracruz Properties S.A.” por medio de escritura otorgada el día 26 de agosto de 2014 por el Notario de La Vall d’Uixó (Castellón), Don Luis Manuel Mata Rabasa, bajo el número 843 de su protocolo. La Sociedad consta inscrita en el Registro Mercantil de Castellón, con fecha 1 de septiembre de 2014 en el Tomo 1655, Libro 1217, Folio 147, Hoja CS-36841, Inscripción 1ª.

Con fecha 15 de Noviembre de 2016, la Sociedad se acogió al régimen fiscal especial aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMIs**”) previsto en la Ley 11/2019, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la “**Ley SOCIMI**”).

Las acciones de la Sociedad están admitidas a negociación en BME Growth (antes MAB Mercado Alternativo Bursátil), segmento SOCIMIs, desde el 24 de Julio de 2018.

La Sociedad tiene por objeto social:

- 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.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el capital 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.
- 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 SOCIMI.
- 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.

La Sociedad tiene dos sociedades dependientes, de las cuales posee el 100% del capital social de cada una de ellas:

- 1.- Inversiones Inmobiliarias en Bienes Raíces Córdoba, S.A.U., con CIF A67979666**
- 2.- Inversiones en Bienes Raíces Santa Fe, S.A.U., con CIF A09633363**
- 3.- Inversiones Inmobiliarias Paterna Veracruz, S.A., con CIF A46373213**

Estas tres sociedades tienen por objeto social el mismo que su sociedad matriz Veracruz Properties Socimi, S.A, y están domiciliadas en Calle Botiguers número 5 de Paterna (Valencia).

Las tres sociedades también están acogidas al Régimen Fiscal de Socimis y están gestionadas por el propio personal de Veracruz Properties.

En la actualidad, la sociedad cuenta con catorce empleados directos.

## **2.- ESTRUCTURA DE GOBIERNO.**

En este documento se informa de la estructura organizativa y del sistema de control interno con los que cuenta la sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

La estructura organizativa es un elemento esencial dado que define el sistema sobre el cual todos los niveles de la sociedad se organizan para generar la información pública.

Asimismo, la información sobre el sistema de control interno indica los procesos efectuados por la estructura organizativa a fin de proporcionar seguridad para el cumplimiento de las normas aplicables y de la fiabilidad de la información pública en general y de la financiera en particular.

El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo a la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

La composición actual del Consejo de Administración es de cuatro miembros, que a continuación se detallan:

- D. Miguel Eduardo Núñez Pérez (Presidente del Consejo de Administración)
- D. Salvador Ernesto Fondeur Mendoza (Secretario del Consejo de Administración)
- Dña. Wanda Jana de Salazar (Consejera)
- D. Fernando Olivero Melo (Consejero)

D. Salvador Ernesto Fondeur Mendoza realiza la función de CEO de la Sociedad.

El Consejo de Administración de Veracruz Properties se reúne mensualmente.

La Sociedad está compuesta por las siguientes áreas que se detallan a continuación. Todas ellas reportan directamente al CEO:

- Área de Dirección General, dirigida por D. Salvador Fondeur Mendoza
- Área de Administración y Finanzas, dirigida por D. Enrique Comes de la Torre.
- Área Comercial, dirigida por D. Francisco Ródenas Reus.
- Área de Marketing, dirigida por D. David Palomares León.
- Área de Operaciones, dirigida por D. Miguel Cebrián Monteagudo.

### **3.- ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD.**

La estructura de control interno y la gestión de riesgos relacionados con la información financiera están lideradas por el Área de Administración y Finanzas, bajo la supervisión directa del CEO, quien asegura una aplicación rigurosa de los mecanismos de control establecidos.

Entre las herramientas clave del entorno de control encontramos las siguientes:

#### **1. Definición estratégica y objetivos corporativos**

La estrategia empresarial se orienta a la maximización de ingresos a medio plazo y a la optimización de la rentabilidad de los activos inmobiliarios en cartera. La expansión geográfica se focaliza en la Comunidad Valenciana, sin descartar oportunidades en otras regiones, como Andalucía y Madrid, donde ya existen inversiones activas.

#### **2. Código de Conducta**

La Sociedad cuenta con un Código de Conducta aprobado por la Dirección, aplicable a todos los niveles organizativos, incluidos consejeros y directivos. Este documento establece los principios éticos y de cumplimiento normativo, incluyendo directrices específicas en materia de mercados de valores, y garantiza que todo el personal lo conozca y lo aplique.

#### **3. Capital humano: formación y evaluación continua**

Se prioriza la capacitación técnica del personal, el cual cuenta con experiencia sólida en áreas clave como auditoría, finanzas corporativas y gestión contable. La adscripción a asociaciones profesionales de dirección empresarial facilita la actualización permanente en tendencias financieras, estratégicas, normativas y jurisprudenciales.

#### **4. Perfiles del equipo de control financiero**

Los responsables de la supervisión financiera cuentan con:

- Formación universitaria en ADE.
- Master en Auditoría de Cuentas por el Centro de Estudios Financieros de Valencia.
- Experiencia en auditoría, tesorería, contabilidad y dirección financiera en distintos tipos de empresas.

#### **5. Digitalización de la información y acceso compartido**

La gestión documental se realiza mediante almacenamiento digital centralizado (Dropbox), asegurando el acceso en tiempo real desde cualquier oficina. Toda documentación física se digitaliza y se organiza por áreas funcionales.

Como hemos comentado anteriormente, cada área se organiza en torno a Dropbox organizando sus documentos:

#### **- Área Dirección General:**

- o Las funciones a destacar son:
  - Elegir, definir y dirigir la estrategia y política general de la empresa a corto, medio y largo plazo garantizando un crecimiento rentable acorde con los objetivos y el refuerzo de la imagen y posición de la empresa en el mercado.
  - Decidir las estrategias, políticas y objetivos de cada área, así como la correcta coordinación entre ellas.
  - Participar en la identificación, valoración y puesta en marcha de nuevas inversiones.
  - Racionalizar los procesos internos y optimizar la estructura de la empresa.
  - Presentación al Consejo de Administración del informe de la situación de la empresa, de la explotación y de las previsiones.
  - Establecer objetivos y elaborar propuestas que garanticen el aumento de la cifra de negocio y su rentabilidad.
  - Representar institucionalmente a la compañía.

- **Área Financiera:**

- Las funciones más importantes que el área realiza son:
  - Gestión del proceso Contable y Administrativo, incluyendo facturación, cobros y seguimiento de los procesos de cumplimiento fiscal.
  - Apoyo en el proceso de planificación, en el proceso de presupuestos operativos y corporativos, la gestión del seguimiento de ejecución contra presupuestos y la gestión del modelo de proyección de la empresa
  - Apoyo en las iniciativas de conservación de activos.
  - Apoyo en la planificación financiero del proceso comercial, en la estructuración de los contratos de alquiler.
  - Apoyo en la formulación de la estrategia de la compañía, mediante el manejo y mejora de los modelos de proyección a largo plazo y valoración interna de la empresa, definición de escenarios estratégicos y la evaluación de activos para potenciales adquisiciones.
  - Consolidación de información y análisis para el Consejo de Administración.
  - Gestión de Sociedades Filiales.
  - Gestión de las auditorías financieras y Cuentas Anuales.
  - Gestión de la documentación de Inversión Extranjera.
  - Gestión de la documentación regulatoria para comunicación con Hacienda y con el Mercado.
  - Mejoras en el proceso de control de gestión.
  - Inclusión de presupuestos y métricas en el ERP.
  - Diseño de Reportes de seguimiento por centro en el ERP.
  - Como resultado del crecimiento previsto, evaluar y liderar en la implementación de un ERP con mayor funcionalidad.
  
- Los procedimientos más destacados que se manejan en el área Financiera son los siguientes:
  - Procedimientos de Cierre Financiero Periódico.
  - Procedimiento de Licitaciones (compartido con Área de Operaciones)
  - Procedimiento de Emisión de Facturas a clientes.
  - Procedimiento de Recepción, Contabilización y Pago de facturas recibidas.
  - Procedimiento de Dinero de Caja.
  - Procedimiento de Impago de Clientes.
  
- Las etapas que sigue el proceso financiero para conseguir sus objetivos son los siguientes:

- Recolección de la Información para configurar los Estados Financieros, teniendo en cuenta la clasificación de los elementos que los conforman: Activos, Pasivos, Patrimonio, Ingresos y Gastos.
  - Homogeneización de la Información para que pueda ser entendida por la Dirección y todos los usuarios que la necesiten utilizar.
  - Identificación de los métodos de análisis:
  - Análisis Vertical: para comparar las cifras de un solo periodo y obtener así el Balance de Situación y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.
  - Análisis Horizontal: para determinar variaciones de los estados financieros de un ejercicio a otro.
  - Análisis Financiero.
    - Se evalúan las repercusiones financieras de cada uno de los proyectos para generar la mayor rentabilidad del capital de la empresa, interpretando así los datos contables.
    - Se analizan los KPIs más importantes para la Sociedad: Ebitda, Roe, ...
  - Plan Financiero:
    - Se elabora el presupuesto anual y se van comparando con los cierres mensuales para llevar el control de dicho plan.
    - Se verifican el cumplimiento de los objetivos y de los procedimientos seguidos y se documentan las acciones a tomar para mejorar el Plan Financiero futuro.
    - Se elabora a la vez el Cash Flow anual, para determinar necesidades o excesos de capital circulante, actualizando mensualmente dicha información para controlar posibles desviaciones.
- **Área Comercial:**
- Entre las funciones más importantes que realiza el área se encuentran:
    - Elaboración del Presupuesto de Ingresos.
    - Definición del Mix Comercial.
    - Búsqueda de nuevos operadores.
    - Reacomercialización.
    - Negociación de Nuevos Contratos.
    - Comercialización de espacios comunes.
    - Relación con instituciones.
    - Gestión de los contratos de arrendamiento.
    - Relación con arrendatarios.
    - Seguimiento de ventas de los operadores y estudio de tasas de esfuerzo.
    - Negociación de bonificaciones y de acuerdos adicionales al contrato.

- **Área Marketing:**

- Entre las principales funciones del área, destacan:
  - Diseño y elaboración plan de marketing anual: análisis competitivo del sector, análisis del entorno, competencia, área de influencia, objetivos, público objetivo.
  - Estrategia creativa, marketing institucional, estrategia de comunicación y medios, estrategia de dinamización, acciones.
  - Gestión del presupuesto asignado.
  - Supervisión y coordinación con la agencia de publicidad y comunicación.
  - Organización, supervisión y contratación de acciones, promociones y eventos.
  - Gestión de la página web y de las Redes Sociales.
  - Análisis de las acciones realizadas y evaluación de los resultados.
  - Relación y negociación con los medios.
  - Análisis de las afluencias de los centros comerciales.

- **Área Operaciones:**

- Destacan las siguientes funciones:
  - Desarrollo del Plan Integral de gestión.
  - Elaboración del Presupuesto de Gastos.
  - Garantizar la correcta aplicación de normativas.
  - Implantación del Plan de Emergencias y autoprotección.
  - Dirección, coordinación y supervisión de los distintos equipos de gestión.
  - Planificación, dirección, coordinación y formación de equipos de subcontratas.
  - Organización de concursos de Subcontratas.
  - Coordinación realización de obras.
  - Cumplir y hacer cumplir el Reglamento de Régimen Interior.

#### 4.- EVALUACIÓN DE RIESGOS

Por su naturaleza, la Sociedad está expuesta a una serie de riesgos tanto externos como internos. Estos riesgos se enmarcan como factores que pueden impactar negativamente en los objetivos y estrategias adoptados y aprobados por Dirección. Por ello, se ha realizado un proceso de identificación y evaluación de los riesgos más relevantes que pudieran afectar a la fiabilidad de la información financiera.

Durante el año 2021, se ha seguido haciendo frente al riesgo del Covid-19 que, aunque no ha sido tan perjudicial como en el año 2020, todavía se han dejado notar sus efectos económicos negativos sobre todo en el área de centros comerciales.

Tras el análisis tanto de los objetivos estratégicos, operativos y financieros, y de los factores internos y externos, y teniendo en cuenta la tolerancia del riesgo asumible, se han identificado los siguientes riesgos más relevantes:

- Riesgos del Sector Inmobiliario: incertidumbres del comportamiento de la competencia, incertidumbres de decisiones políticas e impacto de los ciclos del sector. Este año el cierre de los centros comerciales por la pandemia mundial Covid-19 es una de las incertidumbres a las que la sociedad ha hecho frente (situación de arrendatarios de los centros comerciales durante y después del decreto del Estado de Alarma)
- Riesgos Operativos: posibles cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales, situaciones de conflictos de interés.
- Riesgos de la situación macroeconómica: incremento de los niveles de desempleo.
- Riesgos Financieros: posibles dificultades para la obtención de financiación para desarrollar determinados proyectos, mantener el nivel de endeudamiento.
- Riesgos Fiscales: posibles modificaciones en la legislación aplicable y aplicación del régimen fiscal de las Socimi.

El departamento financiero lleva a cabo de forma periódica, una evaluación de los riesgos específicos de la información financiera, destacando como más importantes para la fiabilidad de la información financiera los siguientes:

- Registro y Valoración de los Activos Propiedad de la Sociedad.
- Pago y tratamiento de inversiones y gastos.
- Impagos y Gestión de Morosidad.
- Fraude.

- Riesgos LOPD.

A continuación se detallan y evalúan los riesgos mencionados:

- Registro y Valoración de los Activos Propiedad de la Sociedad:
  - En el proceso de adquisición de los activos está plenamente involucrado el departamento financiero, el cual se encarga, entre otras cosas, de la identificación de los elementos susceptibles de ser activados como mayor coste de adquisición, de la distribución de los principales componentes de cada elemento patrimonial (suelo y edificación), así como la fijación de las vidas útiles de cada elemento. Éstos se analizan junto con el personal técnico y se consensúa con los auditores para evitar cualquier tipo de discrepancia.
- Pago y tratamiento de inversiones y gastos:
  - La Sociedad considera relevante el establecimiento de un correcto flujo de aprobación de inversiones y gastos. Por ello se le da una importancia excepcional al tratamiento y gestión de inversiones y de gastos comunes, así como de los pagos que se realizan por ambos conceptos y evitar así errores contables.
  - El Departamento financiero junto con Gerencia, establece y define las políticas de capitalización y las políticas de gastos de cara a asegurar el correcto registro contable. Es monitorizado de manera mensual, con un mayor nivel de vigilancia en los cierres de cada semestre para la elaboración de los estados financieros y en los cierres anuales para la preparación de de las cuentas anuales. De esta manera, cada factura recibida por la Sociedad es supervisada por el responsable del departamento que originó la compra, y una vez aprobada se registra en el sistema por parte del departamento de administración. En la revisión mensual, el Responsable del Departamento financiero contrasta todas estas facturas para asegurar que no ha habido ningún error tanto en la supervisión como en el registro contable.
  - El procedimiento del control de los pagos, desde el departamento financiero se asume la vigilancia de dos aspectos:
    - Asegurar que todos los pagos realizados están soportados por facturas supervisadas y firmadas por el responsable del departamento originado del gasto.
    - Existencia de una adecuada segregación de funciones de tal forma que la persona que introduce los pagos en el sistema no tiene permisos de pagos de los mismos. De esta manera se evitan situaciones de fraude.

- Impagos y gestión de la morosidad:
  - o La Sociedad interpreta la morosidad como uno de los principales riesgos operativos y por este motivo se establecen dos mecanismos con el fin de minimizar los posibles impagos. Por un lado, existe un proceso de Scoring para evaluar la conveniencia de un determinado operador mediante el examen de su información financiera. Por otro lado, en el momento que se conoce un impago o retraso en el cobro, la Sociedad ha establecido un protocolo de comunicaciones tanto interno como externo para solventar la situación:
  - o Mensualmente, el departamento financiero envía un estado de situación de la deuda por cliente y centro al departamento comercial. Es el departamento comercial, siempre en continua colaboración con el departamento de administración, el que establece comunicación con el operador, reclamando el pago de manera amistosa. En caso de que hayan transcurrido seis meses desde dicha reclamación sin que haya sido atendida, el departamento comercial se pone en contacto con el despacho jurídico con el fin de enviarle un burofax insistiendo en que si la deuda no es atendida en el plazo de un mes, se iniciarán las acciones judiciales y procesales. Si aún así la deuda no fuere atendida en un tiempo prudencial, se procederían a ejecutar las garantías si las hubiera o al desalojo del inmueble.
- Fraude:
  - o Se trata de un riesgo que la Sociedad identifica como muy relevante, puesto que el hecho de que los estados financieros puedan no reflejar fielmente el patrimonio, los flujos de efectivo y la situación financiera hace la Sociedad adopte medidas para que se evite. Las formas de evitarlo son:
    - Manteniendo un férreo sistema de control interno por parte del departamento financiero y que involucra al resto de departamentos.
    - Realizando las auditorías de las cuentas anuales de la Sociedad y llevando a cabo las revisiones semestrales por parte de la firma de auditoría independiente contratada.
- Riesgos LOPD:
  - o Derivado de la propia actividad de la Sociedad, el manejo de datos de máxima cobertura de seguridad por la LOPD establece los protocolos que se siguen, controlan y auditan periódicamente con el fin de evitar fugas de datos o bien accesos no autorizados a datos sensibles cedidos o generados por la propia compañía.

- En la propia normativa implantada por la Sociedad se especifican los controles y mecanismos que garantizan el cumplimiento de la LOPD en toda su extensión así como los Comités de gestión para la aplicación de la misma.

## 5.- ACTIVIDADES DE CONTROL

La Sociedad entiende por control, toda aquella actividad que se lleva a cabo por parte de Gerencia que suponga asegurar el seguimiento de las instrucciones dadas por Dirección para minimizar los riesgos que supongan un impacto relevante en los objetivos y que puede llevar a fraude o errores en la información financiera reportada tanto internamente como a terceros.

### - Planificación y Presupuestación:

- La Dirección de la Sociedad se encarga de elaborar anualmente unos presupuestos acorde al Plan aprobado por el Consejo de Administración. Estos presupuestos anuales se revisan y aprueban por el Consejo de Administración.
- El departamento financiero y Dirección realizan el seguimiento trimestral de los presupuestos con el fin de conocer el grado de cumplimiento de los mismos.

### - Dirección Financiera:

- La información financiera es esencial, tanto para una gestión sana y creadora de valor, como para ofrecer a la Dirección una información adecuada para la toma de decisiones. Una de las responsabilidades de la Dirección Financiera es la definición, selección y actualización de las políticas contables que son relevantes para el negocio, conformes a la reglamentación en vigor.
- Asimismo el departamento financiero define el plan de cuentas que utiliza la sociedad. Para facilitar la difusión y la aplicación de estas normas, se han realizado manuales para cada proceso crítico de la Sociedad, así como un manual al uso para garantizar la homogeneidad de criterio y de la información financiera en la empresa. Estas normas siguen un proceso de revisión anual para garantizar su conformidad con la regulación vigente.
- El procedimiento de facturación está vinculado al Departamento de Administración, emitiéndose la factura correspondiente a cada operador según las condiciones pactadas en el acuerdo comercial (a principio de mes generalmente). Su contabilización es automática.

- Servicios Profesionales Externos:

- o La Sociedad tiene contratado los servicios profesionales externos especializados para la asesoría contable, fiscal, laboral, jurídico y auditoría.

- Proceso de Cierres y Reporting:

- o Para el control de la información financiera, se realizan una serie de reportes mensuales tanto para la Dirección como para el Consejo de Administración y para la Junta de Accionistas.
- o El Área financiera elabora estos reportes utilizando para ello el programa contable, donde se introducen todos los asientos contables con el fin de elaborar tanto un Balance como una Cuenta de Explotación. La Cuenta de Explotación es dividida a su vez por cada una de los centros de coste que componen la empresa, con el fin de poder realizar análisis exhaustivos por centros. Esta información es analizada por la Dirección para la toma de decisiones, ya que se compara con el presupuesto anual, viendo ratios de cumplimiento.
- o Una vez obtenidos dichos informes, se prepara un informe para el Consejo de Administración mediante gráficos para el análisis tanto del Balance de Situación como de la Cuenta de Explotación, así como el análisis de los costes e ingresos por metro cuadrado, el impacto que puedan haber tenido las acciones de marketing o la situación de la deuda financiera.
- o Partiendo de dicho informe, se prepara otro informe para la Junta de Accionistas. Este informe, contiene los análisis más importantes realizados por el Consejo de Administración, pero añadiendo comentarios explicativos de lo acontecido durante el mes que se está analizando.
- o El ERP (Enterprise Resource Planning o Sistema Informático) utilizado para el reporte financiero a Dirección es SAGE 50, el cual permite el llevar un control de costes por unidades de negocio, adaptado a las normas del NPGC, con lo que la extracción de la información financiera resulta sencilla y manejable. Dada la sensibilidad de esta información, el acceso al ERP está restringido a un número limitado de usuarios, y las entradas y modificaciones en el sistema son fácilmente trazables. Los usuarios que tienen acceso a esta información se rigen por el código de conducta de la Compañía y son sometidos a cláusulas de confidencialidad. La seguridad de los sistemas de información se estiman adecuados, siendo una empresa informática externa la que monitoriza y adecúa la seguridad de estos sistemas.

- Desde este ERP, la sociedad lleva a cabo la gestión contable, financiera, analítica y presupuestaria, aunque a su vez, mucha parte de la gestión se realiza a través de hojas excel.
  - Permite también una visión rápida tanto de los Balances de Situación y Sumas y Saldos, así como de la cuenta de Pérdidas y Ganancias por centros de coste. También es sencilla la extracción de los modelos de la Agencia Tributaria, así como la visualización de las facturas emitidas y recibidas de cada periodo.
- Desde el 1 de Enero de 2018, Veracruz Properties Socimi, S.A. es considerada gran empresa a nivel tributario, con lo que los modelos de la Agencia Tributaria que se presentan se realizan de manera mensual, además del SII (Suministro Inmediato de Información). SAGE permite una comunicación ágil con la Agencia Tributaria para enviar, con certificado digital, los libros de facturas emitidas y recibidas cada 4 días después de su emisión o contabilización.
  - Además de SAGE, la sociedad presenta sus cierres financieros periódicos a través de otro software, denominado Tableau Software, que es un sistema informático de Business Intelligence, en el cual la empresa vuelca sus datos contables y financieros y se presenta el informe tanto al Consejo de Administración como a la Junta General. Gracias a este software, la empresa sabe qué está ocurriendo en todo momento en la empresa, busca los datos detrás de cada situación, elabora predicciones sobre qué puede acontecer, pone los datos en común con el equipo y recopila la información diversa que pueda afectar en los diversos departamentos.
  - Las Cuentas Anuales son revisadas, previamente a su presentación al Consejo de Administración, por el Director Financiero y el Consejero Delegado. El Consejo de Administración recoge los estados financieros con la debida antelación para realizar una profunda lectura de los mismos. En caso de duda o discrepancia, el Consejo de Administración expone estas dudas que le puedan surgir en cuanto a la información desglosada en las notas de los estados financieros, así como de partidas inusuales, variaciones significativas o cambios en políticas contables, las cuales son explicadas debidamente bien por el Consejero Delegado como por el Director Financiero.
  - El Director Financiero mantiene una fluida y permanente comunicación con los auditores de cuentas a lo largo del ejercicio, con el fin de consensuar determinados tratamientos contables que resultaran complejos y que pudieran dar lugar a modificaciones en los estados financieros. Este proceso se realiza de manera continua y con la suficiente antelación de cara a anticipar cualquier problema que pueda surgir en el proceso de cierre de los estados financieros.

## **6.- INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA**

Tal y como se ha explicado en este documento, la Sociedad realiza cierres mensuales, trimestrales y anuales, así como también elabora las Cuentas Anuales formuladas por el Consejo de Administración, sometidas a auditoría anual.

Los estados financieros son puestos a disposición de los accionistas de la Sociedad por parte del Consejo de Administración, una vez han sido revisados y formulados por éste. A través del área Financiera, la Sociedad mantiene contacto directo con los accionistas, suministrando la información sobre los principales hechos acontecidos en el periodo, principales adquisiciones realizadas o información de la evolución y trayectoria de la Sociedad.

La sociedad lleva y presenta sus libros contables en torno a las normas marcadas en el Plan General Contable. Las Cuentas Anuales de Veracruz Properties Socimi, S.A. y Revisiones Limitadas son elaboradas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento y conforme a los registros contables, donde se recogen tanto las transacciones como los activos y pasivos surgidos en el ejercicio.

La información es un factor fundamental para poder desarrollar las labores de control interno por parte de la Sociedad. Para que la información tenga relevancia e influya positivamente en el resto del sistema de control interno de la empresa, debe ser fiable y de calidad.

## **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.

El Consejero Delegado de Veracruz Properties Socimi, S.A. mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades realizadas, llevando a cabo una revisión de los resultados que se reportan mensualmente. Dicho reporte sirve para realizar una revisión de los principales ratios de la Sociedad y ver su evolución.

El Área de Administración y Finanzas lleva a cabo una revisión de los resultados que se reportan mensualmente en las reuniones periódicas del Consejo de Administración. El constante contacto por parte del departamento financiero con el Consejero Delegado, así como con el Asesor Registrado, 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 se cumpla con los estándares requeridos por la normativa de BME Growth.