

Gandía, 29 de Octubre de 2019

#### HECHO RELEVANTE

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”), en cumplimiento con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) n° 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 06/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”), la Sociedad, por medio de la presente, pone en su conocimiento la siguiente información:

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.
- Estados financieros intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones pudieran precisar.

Atentamente,

D. Salvador Fondeur Mendoza

Consejero Delegado

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

# Veracruz Properties SOCIMI, S.A.

Estados financieros intermedios correspondientes al 30 de junio de 2019

Incluye Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios

## Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia

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

### Introducción

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

### Alcance de la revisión

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

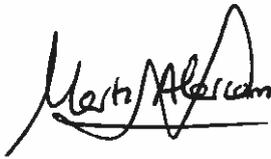
### Conclusión

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

### Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de Veracruz Properties Socimi, S.A. en relación con el requerimiento de presentación de información financiera intermedia en el Mercado Alternativo Bursátil, establecido por la Circular 6/2018 sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".

Grant Thornton



Marta Alarcón

28 de octubre de 2019



**VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.****Balance****al 30 de junio de 2019****(expresado en euros)**

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>90.473.894</b>	<b>71.719.563</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>		<b>2.437</b>	<b>2.851</b>
Patentes, licencias y marcas y similares		1.563	1.648
Aplicaciones informáticas		874	1.203
<b>Inmovilizado material</b>	<b>5</b>	<b>385.733</b>	<b>199.036</b>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		385.733	199.036
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>6</b>	<b>89.361.884</b>	<b>70.759.325</b>
Terrenos		27.485.201	23.516.241
Construcciones		61.876.683	47.243.083
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>8</b>	<b>723.840</b>	<b>758.351</b>
Instrumentos de patrimonio		367.786	370.044
Otros activos financieros		356.054	388.307
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2.006.996</b>	<b>2.759.705</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>9</b>	<b>582.878</b>	<b>625.484</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		414.064	464.693
Deudores varios		-	-
Personal		8.623	600
Activos por impuesto corriente	<b>13</b>	45.918	45.918
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>13</b>	114.273	114.273
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Otros activos financieros		-	-
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>260.018</b>	<b>89.804</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>1.164.099</b>	<b>2.044.417</b>
Tesorería		1.164.099	2.044.417
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>92.480.890</b>	<b>74.479.269</b>

**VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.****Balance****al 30 de junio de 2019****(expresado en euros)**

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>41.231.332</b>	<b>41.127.540</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>10</b>	<b>41.231.332</b>	<b>41.127.540</b>
<b>Capital</b>		<b>23.537.000</b>	<b>23.537.000</b>
Capital escriturado		23.537.000	23.537.000
<b>Prima de emisión</b>	<b>10</b>	<b>16.570.876</b>	<b>16.570.876</b>
<b>Reservas</b>		<b>819.862</b>	<b>635.708</b>
Legal y estatutarias		736.332	529.095
Otras reservas		83.529	106.612
<b>Acciones y participaciones en patrimonio propias</b>		<b>(280.197)</b>	<b>(280.197)</b>
<b>Dividendos a cuenta</b>	<b>3</b>	<b>(480.000)</b>	<b>(1.408.216)</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>1.063.791</b>	<b>2.072.370</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>37.959.999</b>	<b>29.968.674</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>11</b>	<b>37.959.999</b>	<b>29.968.674</b>
Deuda con entidades de crédito		36.916.981	29.193.603
Otros pasivos financieros	<b>8</b>	1.043.018	775.071
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>13.289.559</b>	<b>3.383.054</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>11</b>	<b>12.474.523</b>	<b>3.079.046</b>
Deuda con entidades de crédito		3.229.244	2.705.184
Otros pasivos financieros		9.245.279	373.862
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>12</b>	<b>789.429</b>	<b>304.009</b>
Proveedores		167.500	-
Acreedores varios		310.122	212.068
Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>13</b>	311.807	91.941
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>25.607</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>92.480.889</b>	<b>74.479.269</b>

**VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Cuenta de Pérdidas y Ganancias**  
**correspondiente al ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2019**  
**(expresada en euros)**

<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>Nota</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>30.06.2018</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>14 a</b>	<b>3.619.610</b>	<b>3.506.811</b>
Ventas		3.484.982	3.393.515
Prestaciones de servicios		134.627	113.295
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>19.961</b>	<b>48.587</b>
<b>Gastos de personal</b>	<b>14 b</b>	<b>(239.430)</b>	<b>(215.452)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(195.508)	(178.831)
Cargas sociales		(43.921)	(36.622)
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(1.341.678)</b>	<b>(1.350.575)</b>
Servicios exteriores	<b>14 c</b>	(971.031)	(952.256)
Tributos	<b>14 c</b>	(340.952)	(366.249)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	<b>9</b>	(29.695)	(32.069)
<b>Amortización del inmovilizado</b>		<b>(748.034)</b>	<b>(695.395)</b>
<b>Otros resultados</b>		<b>15.533</b>	<b>17.986</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>1.325.963</b>	<b>1.311.962</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>864</b>	<b>810</b>
De participaciones en instrumento de patrimonio		864	810
En empresas del grupo y asociadas		864	810
<b>Gastos financieros</b>		<b>(263.036)</b>	<b>(256.371)</b>
Por deudas con terceros		(263.036)	(256.371)
<b>Variación de valor razonable en instrumentos financieros</b>		<b>-</b>	<b>2.804</b>
Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta		-	2.804
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(262.172)</b>	<b>(252.757)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>1.063.791</b>	<b>1.059.205</b>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>	<b>13</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>3</b>	<b>1.063.791</b>	<b>1.059.205</b>

**VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Estado de Cambios en el Patrimonio Neto**  
**correspondiente al ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2019**  
**(expresado en euros)**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

	Nota	30.06.2019	30.06.2018
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	1.063.791	1.059.205
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>1.063.791</b>	<b>1.059.205</b>

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Acciones y participaciones propias	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	TOTAL
<b>SALDO AJUSTADO A 1 DE ENERO DE 2018</b>	<b>21.554.000</b>	<b>12.934.708</b>	<b>558.251</b>	-	<b>527.305</b>	-	<b>35.574.264</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	1.059.205	-	1.059.205
Distribución de dividendos	-	-	(450.000)	-	-	(450.000)	(900.000)
Operaciones con socios o propietarios	1.983.000	3.636.168	527.305	-	(527.305)	-	5.619.168
<b>SALDO A 30 DE JUNIO DE 2018</b>	<b>23.537.000</b>	<b>16.570.876</b>	<b>635.556</b>	-	<b>1.059.205</b>	<b>(450.000)</b>	<b>41.352.637</b>
<b>SALDO AJUSTADO A 1 DE ENERO DE 2019</b>	<b>23.537.000</b>	<b>16.570.876</b>	<b>635.708</b>	<b>(280.197)</b>	<b>2.072.370</b>	<b>(1.408.216)</b>	<b>41.127.541</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	1.063.791	-	1.063.791
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(480.000)	(480.000)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	184.155	-	(2.072.370)	1.408.216	(480.000)
<b>SALDO A 30 DE JUNIO DE 2019</b>	<b>23.537.000</b>	<b>16.570.876</b>	<b>819.862</b>	<b>(280.197)</b>	<b>1.063.791</b>	<b>(480.000)</b>	<b>41.231.332</b>

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.  
Estado de Flujos de Efectivo  
correspondiente al ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2019  
(expresado en euros)

	Nota	<u>30.06.2019</u>	<u>30.06.2018</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>2.568.315</b>	<b>1.823.955</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>1.063.791</b>	<b>1.059.205</b>
<b>Ajustes del resultado:</b>		<b>1.039.901</b>	<b>983.026</b>
Amortización del inmovilizado		748.034	695.395
Correcciones valorativas por deterioro		29.695	32.069
Ingresos financieros		(864)	(810)
Gastos financieros		263.036	256.371
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		<b>726.795</b>	<b>37.286</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar		42.606	120.649
Acreedores y otras cuentas a pagar		485.420	(16.907)
Otros pasivos corrientes		101.036	(64.618)
Otros activos y pasivos corrientes		(170.214)	(1.838)
Otros pasivos no corrientes		267.947	-
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		<b>(262.172)</b>	<b>(255.561)</b>
Pagos de intereses		(263.036)	(256.371)
Cobros de intereses		864	810
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(19.534.618)</b>	<b>(7.747.641)</b>
<b>Pagos por inversiones :</b>		<b>(19.534.618)</b>	<b>(7.747.641)</b>
Inmovilizado material	5	(685.564)	(80.985)
Inversiones inmobiliarias	6	(18.849.053)	(7.666.656)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>16.085.985</b>	<b>7.579.074</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>-</b>	<b>5.619.168</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio		-	5.619.168
<b>Cobros y pagos por instrumentos financieros:</b>		<b>17.045.985</b>	<b>2.859.906</b>
Emisión:		18.295.134	3.855.250
Deudas con entidades de crédito	11	9.500.000	3.855.250
Otras deudas		8.795.134	-
Devolución y amortización:		(1.249.149)	(995.344)
Deudas con entidades de crédito	11	(1.249.149)	(995.344)
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>	3	<b>(960.000)</b>	<b>(900.000)</b>
Dividendos		(960.000)	(900.000)
<b>Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(880.318)</b>	<b>1.655.388</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.044.417	2.167.334
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.164.099	3.822.722

**Notas a los Estados  
Financieros Intermedios**

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

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 30 de junio de 2019 los siguientes inmuebles:

- Centro Comercial de Játiva
- Centro Comercial de Gandía
- Terreno situado en Gandía
- Centro Comercial de Parla
- Centro Comercial de Córdoba
- Oficinas en la calle Colon, nº60, planta 7, Valencia
- Residencia Geriátrica San Juan en Valencia
- Residencia Geriátrica El Mas de Torrent en Valencia
- Oficinas en la Calle Botiguers, nº5, Paterna, Valencia

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 Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 24 de julio de 2018 (ver nota 15).

**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 por las que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

**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 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 Estados Financieros

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

Intermedios. 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 Estados Financieros Intermedios. 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.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros. A 30 de junio de 2019 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.
- 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.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

2) Bases de presentación de los Estados Financieros Intermedios

a) Imagen fiel

Los Estados Financieros Intermedios, compuestas por el balance , la cuenta de pérdidas y ganancias , el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas a los estados financieros Intermedios compuestas por las notas 1 a 17, 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 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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

Salvo indicación en contrario, todas las cifras presentadas en estas notas a los estados financieros Intermedios vienen expresadas en euros.

Los Estados Financieros Intermedios han sido formulados por los Administradores para cumplir con el requisito de presentar información financiera intermedia requerida por el Mercado Alternativo Bursátil.

Las Cuentas Anuales del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 15 de abril de 2019.

b) Principios contables

Los Estados Financieros Intermedios 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 los Estados Financieros Intermedios 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 ellos. 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 9)
- La estimación de ingresos variables sobre el volumen de ventas de los arrendatarios (nota 14a)

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios, 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.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

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, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo además de las cifras del ejercicio, las correspondientes al ejercicio anterior. En las notas a los estados financieros Intermedios también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

e) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo 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 las notas a los Estados Financieros Intermedios.

f) Elementos recogidos en varias partidas

En la elaboración de los Estados Financieros Intermedios no se ha identificado ningún elemento que haya sido registrado en dos o más partidas del balance.

g) 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 los presentes Estados Financieros Intermedios.

h) Aplicación del principio de empresa en funcionamiento

Tal y como se indica en la nota 11.b, la Sociedad a 30 de junio de 2019 incumple determinadas condiciones contractuales de la deuda hipotecaria mantenida con el Banco Sabadell, que podrían ser causa de vencimiento anticipado de la misma. No obstante a lo anterior, la Sociedad ha obtenido con fecha 30 de junio de 2019 la comunicación (“waiver”) por parte de la entidad financiera que dicho incumplimiento no implicará la iniciación de procedimiento de resolución o cancelación anticipada de dichas fuentes de financiación durante los próximos doce meses desde fecha de cierre de las presentes notas a los estados financieros intermedios. De acuerdo con la comunicación recibida de la entidad financiera a 1 de enero de 2020 se deberá reevaluar el cumplimiento de las condiciones contractuales. Los administradores de la Sociedad han formulado las presentes notas a los estados financieros intermedios bajo el principio de empresa en funcionamiento porque estiman que en caso de que en el momento que tengan que reevaluarse las condiciones contractuales las mismas no llegarán a cumplirse, es altamente probable que se obtengan, como ha venido sucediendo en los últimos ejercicios, un waiver por parte de la entidad financiera.

Adicionalmente, a cierre del ejercicio terminado el 30 de junio de 2019 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 11.283 miles de euros. Esta situación es debida a que la Sociedad ha realizado operaciones en fechas cercanas al cierre del ejercicio que afectan a su tesorería operativa y a su circulante, debido principalmente a que realiza reparto de dividendos de manera trimestral (ver nota 3) además de afrontar el pago de sus obligaciones financieras (ver nota 11), la adquisición de nuevos inmuebles (ver nota 6) y la firma de unos préstamos participativos registrados en el pasivo corriente a 30 de junio de 2019 (ver nota 11) que formarán parte del capital durante los meses posteriores. Tal y como se describe en la nota

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

15, con fecha 24 de julio de 2019 se ha aprobado por la Junta General de Accionistas la ampliación del capital social en 1.676.220 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 167.222 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal cada una. Dicha emisión se realiza con una prima de emisión de 22 euros por acción, siendo el importe total de la prima de emisión de 3.687.684 euros. Asimismo, la Sociedad ha obtenido la comunicación expresa por parte de los acreedores de los préstamos participativos formalizados y detallados en la nota 11 en la que se compromete la capitalización de los mismos en el ejercicio. Los Administradores por lo tanto consideran que estos hechos solventan y garantiza la capacidad de la Sociedad para generar la suficiente tesorería operativa como para hacer frente a sus obligaciones al corto plazo.

3) Distribución del resultado

Con fecha 15 de abril de 2019 la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 por importe de 2.072.370 euros de beneficios. Se distribuyeron un total de 480.000 euros a dividendos, 1.408.216 euros a dividendos entregados a cuenta, 207.237 euros a reserva legal y una reducción de 23.083 euros de las reservas voluntarias.

Con fecha 15 de abril de 2019 el Consejo de Administración ha aprobado la propuesta de distribución de un dividendo a cuenta del resultado obtenido durante el primer trimestre del ejercicio 2019 por importe de 480.000 euros.

Ene 19 - Mar 19	
Beneficio generado	533.101
Beneficios Brutos Disponibles	533.101
<b>A deducir:</b>	
Reservas Legales a dotar sobre beneficios netos	53.310
Estimacion del Impuesto de Sociedades del Ejercicio	0
Importe maximo posible a distribuir	479.791
Importe que se distribuyo	480.000

El artículo 6 de la Ley 11/2009, por la que se regulan las SOCIMI (ver notas 1 y 17), establece las obligaciones de distribución de resultados. Una vez cumplidas las obligaciones mercantiles, y en los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, el beneficio obtenido del ejercicio se distribuirá como dividendos de la siguiente forma:

- a.1) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el artículo 2 apartado 2 de la ley 11/2009.
- a.2) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y participaciones, realizada una vez transcurridos los plazos fijados. El resto de estos beneficios se reinvertirá en otros inmuebles o participaciones en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse con los beneficios que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el art. 3.3 de la Ley 11/2009, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.
- a.3) Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

4) Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la formulación de los Estados Financieros Intermedios son las siguientes:

a) 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.

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2016 al 31 de agosto del 2016 se activaron 1.000 euros correspondientes a la adquisición del dominio web para el Centro Comercial Parla Natura.

b) 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.

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

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

c) 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.

d) 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.

e) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

La Sociedad registra como arrendamientos financieros aquellas operaciones por las cuales el

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

arrendador transfiere sustancialmente al arrendatario los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, registrando como arrendamientos operativos el resto.

e.1) Arrendamiento financiero

La sociedad no mantiene arrendamientos financieros.

e.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.

f) Instrumentos financieros

f.1) Activos financieros

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican, a efectos de su valoración, en las siguientes categorías:

f.1.1) Préstamos y partidas a cobrar

Corresponden a créditos por operaciones comerciales o no comerciales, originados en la venta de bienes, entregas de efectivo o prestación de servicios, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable y que no se negocian en un mercado activo.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Se valoran posteriormente a su coste amortizado, registrando en la cuenta de resultados los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo.

No obstante a 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.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

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, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

**f.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 del mismo.

Los débitos y partidas a pagar originados en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa o por operaciones no comerciales se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante a lo anterior, los débitos 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.

Los débitos y partidas a pagar se valoran, con posterioridad, 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.3) Fianzas entregadas y recibidas**

La diferencia entre el valor razonable de las fianzas entregadas y recibidas y el importe desembolsado o cobrado es considerada como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento operativo o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se preste el servicio.

Cuando se trata de fianzas a corto plazo, no se realiza el descuento de flujos de efectivo dado que su efecto no es significativo.

**g) 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 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.

El régimen especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

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%.

La aplicación del régimen SOCIMI anteriormente descrito se inicia a partir del presente ejercicio, sin perjuicio de que la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

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.

**h) Provisiones y contingencias**

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de los Estados Financieros Intermedios diferencian entre:

**h.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.

**h.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.

Los Estados Financieros Intermedios recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que 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 los Estados Financieros Intermedios, sino que se informa sobre los mismos en las notas a los estados financieros Intermedios.

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 minorará del importe de la deuda, sino que se reconoce como un activo, si no existen dudas de que dicho reembolso será percibido.

**i) Transacciones entre partes vinculadas**

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

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

j) 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.

k) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido y la Sociedad no mantiene la gestión corriente sobre dicho bien, ni retiene el control efectivo sobre el mismo.

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

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.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

5) Inmovilizado material

Los saldos y variaciones durante los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2018 y el 30 de junio de 2019, de los valores brutos, de la amortización acumulada y de la corrección valorativa son:

	Equipos para el procesamiento de información	Total
<b>Valores brutos</b>		
Saldo al 31.12.17	44,413	44,413
Entradas	169,665	169,665
Saldo al 30.12.18	214,078	214,078
Entradas	198,277	198,277
Saldo al 30.06.19	412,355	412,355
<b>Amortización acumulada</b>		
Saldo al 31.12.17	(6,518)	(6,518)
Entradas	(6,266)	(6,266)
Saldo al 31.12.18	(12,783)	(12,783)
Entradas	(13,838)	(13,838)
Saldo al 30.06.19	(26,622)	(26,622)
Valor Neto Contable al 30.06.18	201,295	201,295
Valor Neto Contable al 30.06.19	385,733	385,733

La Sociedad no mantiene en su balance a cierre del ejercicio terminado el 30 de junio de 2019 y 2018 ningún elemento que se encuentre totalmente amortizado.

6) Inversiones inmobiliarias

Los saldos y variaciones durante los ejercicios cerrados el 30 de junio de 2019 y el 30 de junio de 2018, de los valores brutos, de la amortización acumulada y de la corrección valorativa son:

	Terrenos	Construcciones	Total
<b>Valores brutos</b>			
Saldo al 31.12.17	20,175,374	46,338,593	66,513,967
Entradas	3,340,867	4,984,347	8,325,214
Saldo al 31.12.18	23,516,241	51,322,940	74,839,181
Entradas	3,968,960	15,367,381	19,336,340
Saldo al 30.06.19	27,485,200	66,690,321	94,175,521
<b>Amortización acumulada</b>			
Saldo al 31.12.17	-	(2,669,230)	(2,669,230)
Entradas	-	(1,410,626)	(1,410,626)
Saldo al 31.12.18	-	(4,079,856)	(4,079,856)
Entradas	-	(733,782)	(733,782)
Saldo al 30.06.19	-	(4,813,637)	(4,813,637)
Valor Neto Contable al 30.06.18	23,516,241	47,243,084	70,759,325
Valor Neto Contable al 30.06.19	27,485,200	61,876,683	89,361,884

Las inversiones inmobiliarias se corresponden principalmente con centros comerciales destinados a su explotación en régimen de alquiler y oficinas y residencias geriátricas.

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

- 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. La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación por un valor bruto de 8.033.327 euros como terrenos y 12.784.027 euros como construcciones. Los locales de este centro se han encontrado a 30 de junio de 2019 a un 57% de ocupación (59% de ocupación a 31 de diciembre de 2018).
  
- 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)

La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación por un valor bruto de 1.059.135 euros como terrenos y 7.526.711 euros como construcciones. Los locales de este centro se han encontrado a 30 de junio de 2019 a un 79% de ocupación (79% de ocupación a 31 de diciembre de 2018).

- Terrenos situados en Gandía, consistentes en fincas registrales colindantes en la Calle Miramar S/N. La Sociedad ha registrado estos terrenos en su balance de situación por un valor bruto de 2.050.870 euros. Estos terrenos se corresponden a las siguientes fincas:
  - o Finca nº 57.975: 2.528 m2
  - o Finca nº 60.662: 765 m2
  
- 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 m2, de los cuales 30.393 m2 se corresponden a aparcamientos exteriores y 18.008 m2 a edificaciones:
  - o Edificio A: Una planta de 9.000m2 construidos. Uso comercial
  - o Edificio B: Una planta de 4.504,41m2 construidos. Uso comercial
  - o Edificio C: Una planta de 4.504,01m2 construidos. Uso comercial

La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación por un valor bruto de 5.752.444 euros como terrenos y 10.796.250 euros como construcciones. Los locales de este centro se han encontrado a 30 de junio de 2019 a un 77% de ocupación (100% de ocupación a 31 de diciembre de 2018)

- 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 43.941 m2, distinguiendo entre 29.535 m2 destinados a aparcamientos y 12.545 m2 destinados a locales comerciales.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación por un valor bruto de 3.279.598 euros como terrenos y 16.330.079 euros como construcciones. Los locales de este centro se han encontrado a 30 de junio de 2019 a un 77% de ocupación (77% de ocupación a 31 de diciembre de 2018).

- Oficinas situadas 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>.

La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación por un valor bruto de 1.453.500 euros como terrenos y 1.299.934 euros como construcciones. Este inmueble se ha encontrado a 30 de junio de 2019 a un 100% de ocupación (100% de ocupación a 31 de diciembre de 2018).

- 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>.

La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación por un valor bruto de 1.564.214 euros como terrenos y 1.288.917 euros como construcciones. Este inmueble se ha encontrado a 30 de junio de 2019 a un 100% de ocupación (100% de ocupación a 31 de diciembre de 2018).

- 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>.

La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación por un valor bruto de 323.153 euros como terrenos y 1.784.308 euros como construcciones. Este inmueble se ha encontrado a 30 de junio de 2019 a un 100% de ocupación (100% de ocupación a 31 de diciembre de 2018).

Las principales altas del ejercicio de seis meses cerrado el 30 de junio de 2019 se corresponden a las siguientes adquisiciones:

- Dos edificios de oficinas situadas en la calle Botiguers, número 5, en el Parque Empresarial Táctica de 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>.

La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación por un valor bruto de 3.968.960 euros como terrenos y 14.880.093 euros como construcciones. Este inmueble se ha encontrado a 30 de junio de 2019 a un 93% de ocupación.

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

Durante el periodo de seis meses cerrado el 30 de junio de 2019 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 3.619.610 euros (3.506.811 euros el

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

periodo de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2018) y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 2.329.142 euros (2.261.422 euros el periodo de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2018).

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 es el siguiente:

- Centro Comercial de Játiva: 40.993.000 euros (21 de marzo de 2019)
- Centro Comercial de Gandía: 20.140.000 euros (22 de marzo de 2019)
- Terreno situado en Gandía: 4.122.000 euros (25 de marzo de 2019)
- Centro Comercial de Parla: 20.790.000 euros (1 de abril de 2019)
- Centro Comercial de Córdoba: 28.804.000 euros (31 de marzo de 2019)
- Oficinas Calle Colón, Valencia: 3.353.000 euros (11 de marzo de 2019)
- Residencia Geriátrica El Mas, Torrent: 2.983.000 euros (14 de marzo de 2019)
- Residencia Geriátrica San Juan, Valencia: 2.876.000 euros (25 de marzo de 2019)
- Oficinas Calle Botiguers, Paterna: 27.863.801 euros (11 de junio de 2019)

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 6,75% y el 8%.

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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 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:

	30.06.19	31.12.18
Menos de un año	4.081.302	4.907.124
Entre uno y cinco años	5.747.181	1.449.795
Más de cinco años	1.206.738	378.000
	<u>11.035.221</u>	<u>6.734.919</u>

Como arrendadores, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que ha tenido durante el ejercicio de seis meses cerrado el 30 de junio de 2019 y 2018 la Sociedad son los siguientes:

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

- Decathlon España, S.A. (Parla)
- Centro Geriátrico San Juan, S.L.U. (Residencia San Juan)
- Pro-Pi 2000, S.L. (Residencia El Mas)
- Administración General del Estado (oficinas Calle Colón, Valencia)
- Mercadona, S.A. (Oficinas Paterna, Valencia)

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 incluidas dentro del epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo” del balance de situación están formadas por las fianzas depositadas en las instituciones públicas pertinentes. Estas fianzas depositadas provienen de las fianzas recibidas que la Sociedad ha ido recibiendo de sus arrendatarios, contempladas bajo contrato de arrendamiento.

Las fianzas recibidas se encuentran recogidas dentro del epígrafe “Deudas a largo plazo” del balance de situación y detalladas en la Nota 11. El vencimiento de las mismas depende del vencimiento de los diferentes contratos.

	30.06.2019	31.12.2018
Menos de un año	213.280	208.781
Entre uno y cinco años	315.997	179.479
Más de cinco años	513.741	386.811
	<u>1.043.018</u>	<u>775.071</u>

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:

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

Concepto	30.06.19	31.12.18
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	414.064	464.693
Personal	8.623	600
Activos por impuesto corriente (ver nota 13)	45.918	45.918
Otros créditos con las Administraciones Públicas (ver nota 13)	114.273	114.273
<b>Total</b>	<b>582.878</b>	<b>625.484</b>

Al cierre del ejercicio de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019, se han producido unas pérdidas derivadas por deterioro de saldos comerciales pendientes de cobro originadas por riesgo de crédito por importe de 29.695 euros.

10) 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, confirmando 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, confirmando 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.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

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 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 ha declarado 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 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 29 de marzo de 2018.

Tras estas operaciones, a 30 de junio de 2019 el capital social asciende a 23.537.000 euros, representado por 23.537 acciones, de 1.000 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 16.570.876 euros.

Tras las ampliaciones comentadas, las sociedades que al 30 de junio de 2019 cuentan con una participación igual o superior al 5% son las siguientes:

	<u>Porcentaje Participación</u>
ALMAGRE SA	15,41%
GOLD CHANDELIER INC	9,61%
LOGAN GROUP INC	9,17%
ECODAY INTERNATIONAL CORP	9,17%
ROCK VALLEY TRADING INC	9,17%
PRIMEFIELD INTERNATIONAL INC	9,17%
KLEIN CORP INTERNATIONAL INC	9,17%
ENOPEN CORP	<u>9,17%</u>

**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 30 de junio de 2019, esta reserva asciende a 736.332 euros 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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

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
30.06.19	8.595	32,40	32,60	280.197
31.12.18	8.595	32,40	32,60	280.197

Las acciones propias en poder de la Sociedad fueron adquiridas por medio de un contrato de préstamo de valores con el accionista Almagre, S.A. el día 11 de julio de 2018 por el cual se prestaban 9.203 acciones de la Sociedad con un valor de 32,6 euros cada una, lo que supone un total de 300.018 euros. Dicho préstamo devenga unos intereses del 3,35% y tienen una fecha de vencimiento de 10 de julio de 2019.

11) Deudas a largo plazo y a corto plazo

A 30 de junio del 2019, las deudas a largo y corto plazo se clasifican en base a las siguientes categorías:

	Deudas a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Total
<u>Categorías:</u>			
Débitos y partidas a pagar	36.916.981	1.043.018	37.959.999
	<u>36.916.981</u>	<u>1.043.018</u>	<u>37.959.999</u>

	Deudas a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Total
<u>Categorías:</u>			
Débitos y partidas a pagar	3.229.244	9.245.279	12.474.523
	<u>3.229.244</u>	<u>9.245.279</u>	<u>12.474.523</u>

A 31 de diciembre de 2018, las deudas a largo y corto plazo se clasifican en base a las siguientes categorías:

	Deudas a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Total
<u>Categorías:</u>			
Débitos y partidas a pagar	29.193.603	775.071	29.968.674
	<u>29.193.603</u>	<u>775.071</u>	<u>29.968.674</u>

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

Categorías:	Deudas a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Total
Débitos y partidas a pagar	2.705.184	373.862	3.079.046
	2.705.184	373.862	3.079.046

Dentro del epígrafe “Deudas con entidades de crédito a largo plazo” del balance de situación a 30 de junio del 2019 están incluidos principalmente:

- Cuotas pendientes de devolución del préstamo hipotecario formalizado con el banco Sabadell con fecha 30 de septiembre de 2014 por importe de 10.150.000 euros a largo plazo y 1.212.026 euros a corto plazo. El préstamo se formalizó por un importe total de 14.500.000 euros, devengando un tipo de interés fijo para el primer periodo del 2,259% y un tipo de interés variable para los periodos siguientes del 1,75% más el tipo de referencia Euribor a 12 meses. Las obligaciones de pago tienen vencimiento en la fecha 30 de septiembre de 2024. Las garantías hipotecarias formalizadas bajo dicho contrato son las siguientes:
  - o Centro comercial “Plaza Mayor Xátiva” valorado por 40.993.000 euros (ver Nota 6)
  - o Centro comercial “Plaza Mayor Gandía” valorado por 20.144.000 euros (ver Nota 6)
  
- Cuotas pendientes de devolución del préstamo hipotecario formalizado con el banco Sabadell con fecha 29 de julio de 2016 por importe de 6.698.000 euros a largo plazo y 561.000 euros a corto plazo. El préstamo se formalizó por un importe total de 8.500.000 euros, devengando un tipo de interés fijo del 1,90%. Las obligaciones de pago tienen vencimiento en la fecha 30 de junio de 2026. Las garantías hipotecarias formalizadas bajo dicho contrato son las siguientes:
  - o Centro comercial “Parla Natura” valorado por 20.790.000 euros (ver Nota 6)
  
- Cuotas pendientes de devolución del préstamo hipotecario formalizado con el banco Bankia con fecha 28 de julio de 2016 por importe de 7.820.834 euros a largo plazo y 672.988 euros a corto plazo. El préstamo se formalizó por un importe total de 10.000.000 euros, devengando un tipo de interés semestral fijo del 1,30%. Las obligaciones de pago tienen vencimiento en la fecha 28 de julio de 2031. Las garantías hipotecarias formalizadas bajo dicho contrato son las siguientes:
  - o Centro comercial “El Arcangel” valorado por 28.804.000 euros (ver Nota 6)
  
- Cuotas pendientes de devolución del préstamo hipotecario formalizado con el banco Bankia con fecha 26 de marzo de 2018 por importe de 2.022.127 euros a largo plazo y 244.657 euros a corto plazo. El préstamo se formalizó por un importe total de 2.491.000 euros. El vencimiento de la deuda es de 10 años desde la fecha de la formalización del contrato devengando un tipo de interés fijo del 1,50%. Las garantías hipotecarias formalizadas bajo dicho contrato son las siguientes:
  - o Residencia geriátrica “Residencia San Juan” valorada por 2.876.000 euros (ver Nota 6)

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

- Residencia geriátrica “Residencia El Mas” valorada por 2.983.000 euros (ver Nota 6)
- Cuotas pendientes de devolución del préstamo hipotecario formalizado con el banco Bankia con fecha 26 de marzo de 2018 por importe de 1.153.520 euros a largo plazo y 111.073 euros a corto plazo. El préstamo se formalizó por un importe total de 1.364.250 euros. El vencimiento de la deuda es de 12 años desde la fecha de la formalización del contrato devengando un tipo de interés fijo del 1,50%. Las garantías hipotecarias formalizadas bajo dicho contrato son las siguientes:
  - Oficinas situadas en la calle Colón, número 60, planta 7, Valencia valoradas por 3.353.000 euros (ver Nota 6)
- Cuotas pendientes de devolución del préstamo hipotecario formalizado con el banco La Caixa con fecha 28 de junio de 2019 por importe de 9.072.500 euros a largo plazo y 427.500 euros a corto plazo. El préstamo se formalizó por un importe total de 9.500.000 euros. El vencimiento de la deuda es de 16 años desde la fecha de la formalización del contrato devengando un tipo de interés fijo del 1,30%. Las garantías hipotecarias formalizadas bajo dicho contrato son las siguientes:
  - Oficinas situadas en la calle Botiguers, número 5, Paterna, Valencia valoradas por 27.863.801 euros (ver Nota 6)
- Fianzas que la Sociedad ha ido recibiendo de sus arrendatarios, contempladas bajo contrato de arrendamiento por importe de 1.043.018 euros.

Dentro del epígrafe “Otros pasivos financieros” del pasivo corriente del balance de situación están incluidos principalmente:

- Cuotas e intereses devengados a devolver de los préstamos hipotecarios formalizados anteriormente mencionados.
- Préstamo participativo formalizado con Soneta Intertrade, S.A. con fecha 21 de junio de 2019 por importe de 100.000 euros. El vencimiento de la deuda es de 6 meses y tiene la condición de capitalizable devengando un tipo de interés variable de entre el 5% y 7% en función de los beneficios obtenidos por la sociedad. Dicho préstamo se formalizó con el fin de financiación para la adquisición de las Oficinas de la calle Botiguers, nº5, Paterna, Valencia.
- Préstamo participativo formalizado con Seguros Universal, S.A. con fecha 19 de junio de 2019 por importe de 2.000.000 euros. El vencimiento de la deuda es de 6 meses y tiene la condición de capitalizable devengando un tipo de interés variable de entre el 5% y 7% en función de los beneficios obtenidos por la sociedad. Dicho préstamo se formalizó con el fin de financiación para la adquisición de las Oficinas de la calle Botiguers, nº5, Paterna, Valencia.
- Préstamo participativo formalizado con Jorom Invest, INC con fecha 21 de junio de 2019 por importe de 1.000.000 euros. El vencimiento de la deuda es de 6 meses y tiene la condición de capitalizable devengando un tipo de interés variable de entre el 5% y 7% en función de los beneficios obtenidos por la sociedad. Dicho préstamo se formalizó con el fin de financiación para la adquisición de las Oficinas de la calle Botiguers, nº5, Paterna, Valencia.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

- Préstamo participativo formalizado con Arago Properties, S.A. con fecha 21 de junio de 2019 por importe de 100.000 euros. El vencimiento de la deuda es de 6 meses y tiene la condición de capitalizable devengando un tipo de interés variable de entre el 5% y 7% en función de los beneficios obtenidos por la sociedad. Dicho préstamo se formalizó con el fin de financiación para la adquisición de las Oficinas de la calle Botiguers, nº5, Paterna, Valencia.
- Préstamo participativo formalizado con Almagre, S.A. con fecha 21 de junio de 2019 por importe de 5.425.234 euros. El vencimiento de la deuda es de 6 meses y tiene la condición de capitalizable devengando un tipo de interés variable de entre el 5% y 7% en función de los beneficios obtenidos por la sociedad. Dicho préstamo se formalizó con el fin de financiación para la adquisición de las Oficinas de la calle Botiguers, nº5, Paterna, Valencia.
- Préstamo participativo formalizado con Agilant Advisors, INC con fecha 21 de junio de 2019 por importe de 170.000 euros. El vencimiento de la deuda es de 6 meses y tiene la condición de capitalizable devengando un tipo de interés variable de entre el 5% y 7% en función de los beneficios obtenidos por la sociedad. Dicho préstamo se formalizó con el fin de financiación para la adquisición de las Oficinas de la calle Botiguers, nº5, Paterna, Valencia.

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 30 de junio de 2019 y 2018 es el siguiente:

	30 de junio de 2019				
	2020	2021	2022	Resto	Total
Deudas:					
Deudas con entidades de crédito	1.624.604	3.516.593	3.593.910	28.181.874	36.916.981
Otros pasivos financieros	-	-	-	1.043.018	1.043.018
	<u>1.624.604</u>	<u>3.516.593</u>	<u>3.593.910</u>	<u>29.224.891</u>	<u>37.959.999</u>
	31 de diciembre de 2018				
	2019	2020	2021	Resto	Total
Deudas:					
Deudas con entidades de crédito	2.855.066	3.029.718	3.059.535	20.249.284	29.193.603
Otros pasivos financieros	-	-	-	775.071	775.071
	<u>2.855.066</u>	<u>3.029.718</u>	<u>3.059.535</u>	<u>21.024.355</u>	<u>29.968.674</u>

b) Impago e incumplimiento de condiciones contractuales

Al 30 de junio de 2019 se han incumplieron determinadas condiciones exigidas en los préstamos anteriormente descritos con la entidad financiera Banco Sabadell. Como consecuencia de ello, las entidades financieras podrían exigir a la Sociedad la amortización anticipada de parte de la deuda financiera que figura registrados dentro del epígrafe del pasivo no corriente "Deudas con entidades de crédito" por importe de 16.848.000 euros y

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

parte de la deuda financiera que figura registrados en el pasivo corriente dentro del epígrafe “Deudas con entidades de crédito” por importe de 1.721.000 euros. No obstante a lo anterior, la Sociedad ha obtenido con fecha 30 de junio de 2019 la comunicación por parte del Agente de que dichos incumplimientos no implicará la cancelación anticipada de dicha fuente de financiación. El contrato de financiación establece que los préstamos podrán ser considerados vencidos anticipadamente en caso de que no se cumplan las siguientes condiciones:

- En caso de cambio de control de la propietaria (adquisición por un tercero de más del 51% del capital social por parte de un tercero o que Giocrishei SL deje de ostentar al menos un 20% del capital social)
- No incurrir en ninguna clase de endeudamiento adicional distinto del endeudamiento normal operativo hasta un máximo de 1.000.0000 euros.
- El ratio de apalancamiento (Deuda financiera Neta/EBITDA) deberá ser inferior a 6.
- El ratio de cobertura del servicio de la deuda (Flujo de Caja libre/Servicio de la deuda) deberá ser superior al 1,15.

A 30 de junio de 2019 se incumplía el ratio de apalancamiento de la deuda de los préstamos del Banco Sabadell firmados en Tavernes el 30 de septiembre de 2014 por importe de 14.500.000 euros y el firmado en Madrid el 29 de julio de 2016 por importe de 8.500.000 euros, por lo que podía solicitarse la resolución anticipada de los mismos. No obstante a lo anterior, la Sociedad ha obtenido con fecha 30 de junio de 2019 la comunicación por parte de la entidad financiera de que dicho incumplimiento no implicará la iniciación de procedimiento de resolución o cancelación anticipada de dichas fuentes de financiación durante los próximos doce meses desde fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios. De acuerdo con la información facilitada por la entidad financiera a 1 de julio de 2020 la Sociedad deberá de reevaluar el cumplimiento de dichas condiciones.

**12) 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	30.06.19	31.12.18
Proveedores	167.500	-
Acreeedores varios	310.122	212.068
Otras deudas con las Administraciones Públicas (ver nota 13)	311.807	91.941
<b>Total</b>	<b>789.429</b>	<b>304.009</b>

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 15/2010, de 5 de julio, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, la información proporcionada es la siguiente:

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

	<i>Ene 19 - Jun 19</i> Días	<i>Ene 18 - Dic 18</i> Días
Periodo medio de pago a proveedores	41,76	46,91
Ratio operaciones Pagadas	41,22	46,83
Ratio operaciones pendientes de pago	46,24	48,56
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	1.050.309	2.107.895
Total pagos pendientes	125.619	99.798

13) Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas en los ejercicios cerrados el 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2018 es el siguiente:

30 de junio de 2019		
Cuenta	Saldos deudores	Saldos acreedores
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	77.542
Activo por impuesto corriente	45.918	-
Activo por retenciones y pagos a cuenta	114.273	-
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	-	225.690
Organismos de la Seguridad Social	-	8.576
	160.191	311.807
31 de diciembre de 2018		
Cuenta	Saldos deudores	Saldos acreedores
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	-	77.387
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	6.147
Activo por impuesto corriente	45.918	-
Activo por retenciones y pagos a cuenta	114.273	-
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	-	-
Organismos de la Seguridad Social	-	8.407
	160.191	91.941

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.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

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 de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 era la siguiente:

30 de junio de 2019	Total
Resultado contable	1.063.791
Base Imponible Previa	1.063.791
Otras diferencias de imputación temporal de ingresos y gastos. Régimen Especial	(1.063.791)
Base Imponible	-
Tipo de Gravamen 25%	-
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 2018 era la siguiente:

31 de diciembre de 2018	Total
Resultado contable	2.072.370
Base Imponible Previa	2.072.370
Otras diferencias de imputación temporal de ingresos y gastos. Régimen Especial	(2.072.370)
Base Imponible	-
Tipo de Gravamen 25%	-
Cuota Íntegra	-
Retenciones y pagos a cuenta (-)	-
<b>IMPORTE A DEVOLVER/PAGAR</b>	<b>-</b>

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

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 30 de junio de 2019, 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 los Estados Financieros Intermedios adjuntos.

14) 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):

	30.06.19	30.06.18
Alquiler de inmuebles	3.619.610	3.506.811
	<u>3.619.610</u>	<u>3.506.811</u>

b) Gastos de personal

Su desglose es el siguiente:

	30.06.19	30.06.18
Sueldos, salarios y asimilados	(195.508)	(178.831)
Cargas sociales	(43.921)	(36.622)
	<u>(239.430)</u>	<u>(215.452)</u>

c) Servicios exteriores

Su desglose es el siguiente:

	30.06.19	30.06.18
Arrendamientos	(18.542)	(18.999)
Mantenimiento	(25.219)	(42.894)
Servicios profesionales independientes	(88.474)	(75.291)
Primas de seguro	(28.058)	(24.432)
Servicios bancarios	(2.256)	(3.823)
Publicidad y marketing	(77.653)	(69.310)
Suministros	(95.757)	(100.113)
Otros servicios	(635.072)	(617.396)
Tributos	(340.952)	(366.249)
	<u>(1.311.983)</u>	<u>(1.318.505)</u>

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

La cuenta de tributos a cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y a cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 recoge principalmente las provisiones de los Impuestos sobre Bienes Inmuebles de los meses correspondientes para los centros comerciales de los que es propietario la Sociedad por importe de 258.416 euros y 280.503 euros respectivamente. Los impuestos a devengar del ejercicio 2019 sobre los nuevos inmuebles adquiridos durante el ejercicio (ver nota 6) son asumidos por el vendedor.

15) Hechos posteriores al cierre

Con fecha 22 de julio de 2019 se ha aprobado por la Junta General de Accionistas la distribución de dividendos a cuenta del resultado del segundo trimestre del ejercicio 2019 por importe de 480.000 euros.

Con fecha 24 de julio de 2019 se ha aprobado por la Junta General de Accionistas la ampliación del capital social en 1.676.220 euros mediante la emisión de y puesta en circulación de 167.222 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal cada una. Dicha emisión se realiza con una prima de emisión de 22 euros por acción, siendo el importe total de la prima de emisión de 3.687.684 euros.

Aparte de lo mencionado anteriormente, no se han producido otros hechos relevantes adicionales con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios.

16) Otra información

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

<u>Sexo</u>	<u>30.06.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Hombre	8	7,25
Mujer	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	<b>8,25</b>

Los honorarios devengados por los auditores de la Sociedad han sido de 5.075 euros por el trabajo de revisión limitada al 30 de junio de 2019 (13.320 euros devengados por los auditores durante el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018).

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 30 de junio de 2019 y 2018, la alta dirección está compuesta por un miembro del Consejo de Administración.

Las retribuciones percibidas durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 30 de junio de 2019 por los miembros del Consejo de Administración y por el personal de alta dirección de la Sociedad han sido de 72.492 euros (153.494 euros durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018).

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

No se han realizado, ni a la Alta Dirección ni a los miembros del Consejo de Administración, aportaciones al Plan de Pensiones (a la póliza de seguros) durante el ejercicio de seis meses cerrado el 30 de junio de 2019 ni a cierre del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018. Tampoco existen anticipos ni créditos concedidos a la Alta Dirección ni a los miembros del Consejo de Administración en los cierres anteriormente comentados.

17) 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 30 de junio de 2019: 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 30 de junio de 2019 por importe total de 4.130.183 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 con cargo a reservas y a resultados de ejercicios anteriores no sujetos al régimen fiscal de esta ley fue durante el ejercicio 2017 por un valor de 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 con cargo a reservas y a resultados de ejercicios anteriores no sujetos al régimen fiscal de esta ley, ha sido durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 por un valor de 250.000 euros, los cuales fueron repartidos con cargo a reservas voluntarias así como los 900.000 euros de dividendos repartidos detallados en la nota 3.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**al 30 de junio de 2019**

- 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 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) Oficinas Calle Botiguers, Paterna, Valencia: 28 de junio de 2019
- 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 a los estados financieros Intermedios. El valor neto contable del total de estos activos a 30 de junio de 2019 se corresponde a un importe total de 88.874.596 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 83.529 euros.

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS POR EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. han formulado los Estados Financieros Intermedios (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas a los estados financieros intermedios) correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

Asimismo, declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a las notas a los estados financieros intermedios.

Valencia, 27 de septiembre de 2019



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



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