

Veracruz Properties Socimi, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2019

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Veracruz Properties Socimi, S.A. (por encargo de los administradores):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Veracruz Properties Socimi, S.A. (en adelante, la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 16 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, que describe la situación relacionada con el resultado y los efectos que la actual crisis del COVID 19 podrían llegar a producir en las operaciones futuras de la Sociedad. Nuestra opinión no ha sido modificada por esta cuestión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Tal como se informa en la nota 6 de la memoria adjunta, la Sociedad cuenta con centros comerciales y otros activos inmobiliarios explotados en régimen de alquiler, que figuran registrados en el epígrafe de Inversiones inmobiliarias del balance a 31 de diciembre de 2019 por un importe neto de 88.699.373 euros.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal como se indica en las notas 4b), c) y d) de la memoria, las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición minorado por su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. El importe de las pérdidas por deterioro viene determinado por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. El valor recuperable a 31 de diciembre de 2019 se ha determinado en base a las tasaciones efectuadas por expertos independientes de la dirección empleándose el método de descuento de flujos de efectivo, confeccionado en base a contratos formalizados con sus arrendatarios, descontados a una tasa de mercado y considerando otras variables en condiciones de incertidumbre, siendo esta cuestión el riesgo más significativo de incorrección material en relación a las citadas inversiones debido a las estimaciones y juicios de valor incluidas en la determinación del valor recuperable de las mismas.

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019 y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

13 de mayo de 2020



GRANT THORNTON, S.L.P.

2020 Núm. 01/20/05956

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

Cuentas Anuales

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Balance
correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019
(expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31.12.2019	31.12.2018
ACTIVO NO CORRIENTE		90.480.229	71.719.563
Inmovilizado intangible		2.023	2.851
Patentes, licencias y marcas y similares		1.477	1.648
Aplicaciones informáticas		546	1.203
Inmovilizado material	5	938.692	199.036
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		938.692	199.036
Inversiones inmobiliarias	6	88.699.373	70.759.325
Terrenos		27.483.295	23.516.241
Construcciones		61.216.078	47.243.083
Inversiones financieras a largo plazo	8	840.141	758.351
Instrumentos de patrimonio		491.344	370.044
Otros activos financieros		348.797	388.307
ACTIVO CORRIENTE		5.108.260	2.759.705
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	680.363	625.484
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		518.785	464.693
Deudores varios		-	-
Presonal		1.387	600
Activos por impuesto corriente	14	45.918	45.918
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	114.273	114.273
Periodificaciones a corto plazo		204.809	89.804
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		4.223.088	2.044.417
Tesorería		4.223.088	2.044.417
TOTAL ACTIVO		95.588.489	74.479.269

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Balance
correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019
(expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31.12.2019	31.12.2018
PATRIMONIO NETO		46.163.548	41.127.541
Fondos propios	10	46.395.201	41.127.541
Capital		25.099.590	23.537.000
Capital escriturado		25.099.590	23.537.000
Prima de emisión		20.008.574	16.570.876
Reservas		819.862	635.708
Legal y estatutarias		736.332	529.095
Otras reservas		83.529	106.612
Acciones y participaciones en patrimonio propias		(135.592)	(280.197)
Dividendos a cuenta	3	(1.485.000)	(1.408.216)
Resultado del ejercicio	3	2.087.767	2.072.370
Ajustes por cambios de valor	12	(231.653)	-
Operaciones de cobertura		(231.653)	-
PASIVO NO CORRIENTE		37.921.604	29.968.674
Deudas a largo plazo		37.921.604	29.968.674
Deuda con entidades de crédito	11	36.604.897	29.193.603
Derivados	12	231.653	-
Otros pasivos financieros	8 y 11	1.085.054	775.071
PASIVO CORRIENTE		11.503.336	3.383.054
Deudas a corto plazo	11	11.081.271	3.079.046
Deuda con entidades de crédito		3.800.318	2.705.184
Otros pasivos financieros		7.280.953	373.862
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	13	422.065	304.009
Proveedores		1.120	-
Acreedores varios		316.186	212.068
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	104.759	91.941
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		95.588.489	74.479.269

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuenta de Pérdidas y Ganancias
correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019
(expresada en euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Importe neto de la cifra de negocios	15 a	7.844.920	7.181.044
Ventas		7.566.045	6.890.343
Prestaciones de servicios		278.875	290.702
Otros ingresos de explotación		45.140	77.512
Gastos de personal	15 b	(486.855)	(435.679)
Sueldos, salarios y asimilados		(396.842)	(360.179)
Cargas sociales		(90.013)	(75.500)
Otros gastos de explotación	15 c	(2.860.359)	(2.817.035)
Servicios exteriores		(2.143.521)	(2.102.084)
Tributos		(716.838)	(714.951)
Amortización del inmovilizado	5 y 6	(1.605.820)	(1.417.286)
Otros resultados		(13.203)	3.372
 RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		 <u>2.923.822</u>	 <u>2.591.928</u>
 Ingresos financieros		 1.404	 1.350
De participaciones en instrumento de patrimonio		1.404	810
En empresas del grupo y asociadas		1.404	810
De valores negociables y otros instrumentos financieros		-	539
En terceros		-	539
Gastos financieros		(837.459)	(523.712)
Por deudas con terceros		(837.459)	(523.712)
Diferencias de cambio		-	2.804
RESULTADO FINANCIERO		(836.055)	(519.558)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		<u>2.087.767</u>	<u>2.072.370</u>
Impuestos sobre beneficios	14	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	<u>2.087.767</u>	<u>2.072.370</u>

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019
(expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS ABREVIADO

	Nota	31.12.2018	31.12.2017
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	2.087.767	2.072.370
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		2.087.767	2.072.370

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Acciones y participación es propias	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	(Dividendo a cuenta)	TOTAL
SALDO AJUSTADO A 1 DE SEPTIEMBRE DE 2018	21.554.000	12.934.708	558.251	-	527.305	-	-	35.574.264
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	2.072.370	-	-	2.072.370
Operaciones con socios o propietarios	1.983.000	3.636.169	-	(280.197)	(450.000)	-	(1.408.216)	3.480.756
Aumento de capital	1.983.000	3.636.169	-	-	-	-	-	5.619.169
(-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	(450.000)	-	(1.408.216)	-
(-) Reducciones de capital	-	-	-	(280.197)	-	-	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	77.457	-	(77.305)	-	-	152
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2018	23.537.000	16.570.876	635.708	(280.197)	2.072.370	-	(1.408.216)	41.127.541
SALDO AJUSTADO A 1 DE ENERO DE 2019	23.537.000	16.570.876	635.708	(280.197)	2.072.370	-	(1.408.216)	41.127.541
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	2.087.767	-	-	2.087.767
Operaciones con socios o propietarios	1.562.590	3.437.698	-	144.605	(480.000)	-	(1.485.000)	3.179.893
Aumento de capital (ver nota 10 a)	1.562.590	3.437.698	-	-	-	-	-	5.000.288
(-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	(480.000)	-	(1.485.000)	(1.965.000)
(+) Aumento de capital	-	-	-	144.605	-	-	-	144.605
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	184.154	-	(1.592.370)	(231.653)	1.408.216	(231.653)
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019	25.099.590	20.008.574	819.862	(135.592)	2.087.767	(231.653)	(1.485.000)	46.163.548

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estado de Flujos de Efectivo
correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019
(expresado en euros)

	Nota	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		4.139.195	3.344.858
Resultado del ejercicio antes de impuestos		2.087.767	2.072.370
Ajustes del resultado:		2.441.875	1.936.844
Amortización del inmovilizado		1.605.820	1.417.286
Ingresos financieros		(1.404)	(1.350)
Gastos financieros		837.459	523.712
Diferencias de cambio		-	(2.804)
Cambios en el capital corriente:		445.608	(141.993)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(54.879)	111.504
Otros activos corrientes		(115.004)	1.745
Acreedores y otras cuentas a pagar		118.056	(255.243)
Otros pasivos corrientes		187.452	-
Otros activos y pasivos no corrientes		309.983	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(836.055)	(522.363)
Pagos de intereses		(837.459)	(523.712)
Cobros de intereses		1.404	1.350
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(20.180.810)	(9.011.567)
Pagos por inversiones :		(20.180.810)	(9.011.567)
Inmovilizado intangible		-	(1.866)
Inmovilizado material	5	(765.074)	(169.665)
Inversiones inmobiliarias	6	(19.517.364)	(8.325.214)
Otros activos financieros		(81.790)	(300.000)
Otros pasivos financieros		183.418	(214.823)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		18.216.747	5.543.792
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		5.000.288	5.619.168
Emisión de instrumentos de patrimonio		5.000.288	5.619.168
Cobros y pagos por instrumentos financieros:		15.181.459	1.584.624
Emisión:		21.900.754	3.855.250
Deudas con entidades de crédito	11	11.289.000	3.855.250
Otras deudas		10.611.754	-
Devolución y amortización:		(6.719.295)	(2.270.626)
Deudas con entidades de crédito	11	(2.827.180)	(2.270.626)
Otras deudas		(3.892.115)	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	3	(1.965.000)	(1.660.000)
Dividendos		(1.965.000)	(1.660.000)
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio			
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		2.175.131	(122.917)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.044.417	2.167.334
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		4.223.088	2.044.417

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 Colón, nº 60, planta 7, Valencia
- Residencia Geriátrica San Juan
- Residencia Geriátrica El Mas de Torrent
- Edificios de Oficinas en Parque Empresarial Táctica en 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 consolidado en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular Cuentas Anuales. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019

- a.2) Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondiente a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones:

Este porcentaje se calculará sobre el resultado en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia de la residencia y de la obligación de formular Cuentas Anuales. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

- a.3) Los bienes inmuebles que integran el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

En este sentido el plazo se computará:

- En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará dispuesto en la letra siguiente.
- En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros. A 31 de diciembre 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.

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019

- 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.

2) Bases de presentación de las Cuentas Anuales

a) Imagen fiel

Las Cuentas Anuales, compuestas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, los flujos de efectivo y la memoria compuesta por las notas 1 a 18, 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 ejercicio.

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

Las Cuentas Anuales formuladas por los Administradores serán sometidas a aprobación por la

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019

Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

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

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

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

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

- La vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias (notas 5 y 6)
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 6 y 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 estas Cuentas Anuales, no existiendo ningún hecho que pudiera hacer cambiar dichas estimaciones. Cualquier acontecimiento futuro no conocido a la fecha de elaboración de estas estimaciones, podría dar lugar a modificaciones (al alza o a la baja), lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

d) Comparación de la información

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

e) Aplicación del principio de empresa en funcionamiento

A cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 la sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 4.578.557 euros. Esta situación es debida a que la Sociedad realiza un reparto de dividendos de manera trimestral (ver nota 3) además de realizar el pago de sus obligaciones financieras (ver nota 11) en fechas cercanas al cierre del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2019 existen una serie de préstamos participativos (ver nota 11) por importe total de 4.903.072 euros concedidos por varios accionistas de la Sociedad registrados en el pasivo corriente y cuyo vencimiento es el ejercicio 2020, habiéndose capitalizado la totalidad de los mismos con fecha 25 de febrero de 2020 (ver nota 16). Por lo comentado anteriormente, los Administradores consideran que la Sociedad tiene capacidad para generar la suficiente tesorería operativa como para hacer frente a sus obligaciones al corto plazo y han formulado las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa,

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019

se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

g) Elementos recogidos en varias partidas

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

h) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

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

3) Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado a 31 de diciembre de 2019 que el Consejo de Administración someterá a aprobación de la Junta General de Accionistas es el siguiente:

<u>Base de reparto</u>	<u>Euros</u>
Pérdidas y ganancias (beneficios)	2.087.767
Total	<u>2.087.767</u>
 <u>Aplicación</u>	
Reparto dividendos (entregados a cuenta)	1.485.000
Reparto dividendos	450.000
Reserva voluntaria	(56.009)
Reserva legal	208.776
Total	<u>2.087.767</u>

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 se habían entregado como dividendos entregados a cuenta, 207.237 euros a reserva legal y una reducción de 23.083 euros de las reservas voluntarias.

La Sociedad realiza repartos trimestrales de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio, a continuación mostramos el estado de liquidez para cada uno de estos repartos:

	Ene 19 - Mar 19	Abr 19 - Jun 19	Jul 19 - Sep 19	Oct 19 - Dic 19	Total 2019
Beneficio	533.101	530.690	541.475	482.501	2.087.767
Perdidas de Ejercicios Anteriores	0	0	0	0	0
Beneficios Brutos Disponibles	533.101	530.690	541.475	482.501	2.087.767
A deducir:					
reservas Legales a dotar sobre beneficios netos	53.310	53.069	54.148	48.250	208.777
Reservas Voluntarias a dotar sobre beneficios netos					
Estimacion del Impuesto de Sociedades del Ejercicio	0	0	0		
Importe maximo posible a distribuir	479.791	477.621	487.328	434.251	1.878.991
Importe que se distribuyo	480.000	480.000	525.000	393.991	1.878.991

Con fecha 31 de enero de 2020 se ha aprobado por la Junta General de Accionistas la distribución de dividendos a cuenta del resultado del cuarto trimestre del ejercicio 2019 (ver nota 16) por importe de 450.000 euros.

El artículo 6 de la Ley 11/2009, por la que se regulan las SOCIMI (ver notas 1 y 18), establece

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019

las obligaciones de distribución de resultados. Una vez cumplidas las obligaciones mercantiles, y en los 6 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.
- 4) Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la formulación de las Cuentas Anuales 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.

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

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

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019

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:

Elemento	Años de vida útil
Construcciones	33 - 68
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

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019

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 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, 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

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019

posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, 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, 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) Derivados financieros y cobertura contable

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura.

La Sociedad designa determinados derivados como coberturas de flujos de efectivo. La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen transitoriamente en el patrimonio neto. Su imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias se realiza en los ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecte al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo cuando se adquiere o del pasivo cuando se asume.

La pérdida o ganancia relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias. La Sociedad a 31 de diciembre de 2019 tiene contratados derivados financieros que se califican de cobertura contable.

f.4) 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.

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019

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

Se dan de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

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

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

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

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%.

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.

A juicio de los Administradores de la Sociedad, dichas condiciones se encuentran totalmente cumplidas a 31 de diciembre de 2019, puesto que la Sociedad tiene sus acciones en negociación en un mercado regulado.

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

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019

impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en el ejercicio, darán lugar a un menor importe del impuesto corriente.

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

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

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocio.

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

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 las Cuentas Anuales 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.

Las Cuentas Anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019

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

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

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación no se minora 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

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.

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019

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.
Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019

5) Inmovilizado material

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

	Equipos para procesamiento de información	Total
<u>Valores brutos</u>		
Saldo al 31.12.17	44.413	44.413
Entradas	169.665	169.665
Saldo al 31.12.18	214.078	214.078
Entradas	765.074	765.074
Saldo al 31.12.19	979.152	979.152
<u>Amortización acumulada</u>		
Saldo al 31.12.17	(8.776)	(8.776)
Entradas	(6.266)	(6.266)
Saldo al 31.12.18	(15.042)	(15.042)
Entradas	(25.418)	(25.418)
Saldo al 31.12.19	(40.460)	(40.460)
Valor Neto Contable al 31.12.18	199.036	199.036
Valor Neto Contable al 31.12.19	938.692	938.692

La Sociedad no mantiene en su balance a cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 ningún elemento que se encuentre totalmente amortizado.

6) Inversiones inmobiliarias

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

	Terrenos	Construcciones	Total
<u>Valores brutos</u>			
Saldo al 31.12.17	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	3.967.054	15.550.310	19.517.364
Saldo al 31.12.19	27.483.295	66.873.250	94.356.545
<u>Amortización acumulada</u>			
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	-	(1.577.316)	(1.577.316)
Saldo al 31.12.19	-	(5.657.172)	(5.657.172)
Valor Neto Contable al 31.12.18	23.516.241	47.243.084	70.759.325
Valor Neto Contable al 31.12.19	27.483.295	61.216.078	88.699.373

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

- Centro Comercial de Játiva, denominado “Plaza Mayor Xátiva”. Situado en la calle Antiga Senda de Càrcer nº1. Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 30 de septiembre de 2014. El complejo comercial cuenta con una superficie total construida de 57.903,54 m2 y una superficie bruta alquilable de 32.623 m2. La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación por un valor bruto de 8.033.327 euros como terrenos y 12.796.231 euros

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019

como construcciones. Los locales de este centro se han encontrado durante el 2019 al 64% de ocupación (57% en 2018).

- Centro Comercial de Gandía, denominado “Plaza Mayor Gandía”. Situado en la Calle Blasco Ibañez S/N (actualmente denominada C/General Frascuet 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 7.633.651 euros como construcciones. Los locales de este centro se han encontrado durante el 2019 al 93% de ocupación (79% en 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 10.814.250 euros como construcciones. Los locales de este centro se han encontrado durante el 2019 al 77% de ocupación (100% en 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.

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 durante el 2019 al 37% de ocupación (77% en 2018).

- Oficinas ubicadas en la calle Colón, número 60, planta 7, Valencia. Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 6 de marzo de 2018. Los espacios adquiridos del complejo de oficinas cuentan con una superficie total de 975 m².

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

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019

encontrado a 31 de diciembre de 2019 a un 0% 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 m2.

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 encontraba a 31 de diciembre 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 m2.

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

Las principales altas del ejercicio 2019 se corresponden a las siguientes adquisiciones:

- Dos edificios de Oficinas situadas en Parque Empresarial Táctica en 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 m2.

La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación por un valor bruto de 3.967.054 euros como terrenos y 14.825.880 euros como construcciones. Este inmueble se ha encontrado a 31 de diciembre de 2019 a un 97% de ocupación.

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

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 7.844.920 euros (7.181.044 euros en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018) y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 4.953.034 euros (4.669.999 euros en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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)

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019

- Oficinas Calle Botiguers, Paterna: 20.779.216 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 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2019 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

7.1. Arrendamiento operativo

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

	31.12.19	31.12.18
Menos de un año	4.837.394	4.907.124
Entre uno y cinco años	3.589.602	1.449.795
Más de cinco años	0	378.000
	<u>8.426.996</u>	<u>6.734.919</u>

Como arrendadores, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que ha tenido durante el ejercicio el 31 de diciembre de 2019 la Sociedad son los siguientes:

- Hennes & Mauritz, S.L. (Xátiva)
- Media Markt Gandía, S.A. (Gandía)
- Primark Tiendas, S.L.U. (Córdoba)
- Decathlon España, S.A. (Parla)
- Groupe Omega España, S.L.U.. (Residencias San Juan de Valencia y El Mas en Torrent)
- Técnica y Proyectos, S.A. (Oficinas Paterna, Valencia)
- Securitas Seguridad España, S.A. (Oficinas Paterna, Valencia)

Hisense Iberia, S.L.U. (Oficinas Paterna, 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.

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019

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.

	31.12.2019	31.12.2018
Menos de un año	205.342	208.781
Entre uno y cinco años	400.481	179.479
Más de cinco años	479.231	386.811
	1.085.054	775.071

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:

Concepto	31.12.19	31.12.18
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	518.785	464.693
Personal	1.387	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
Total	680.363	625.484

Al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, se produjeron unas pérdidas derivadas por deterioro de saldos comerciales pendientes de cobro originadas por riesgo de crédito por importe de 54.441 euros (64.435 euros en el ejercicio 2018).

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

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019

Properties Management, I.N.C. y Giocrishei, S.L.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019

la Sociedad aprobada por la Junta General de Accionistas. Esta ampliación ha sido inscrita en el Registro Mercantil con fecha 2 de diciembre de 2019.

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

Tras las ampliaciones comentadas, las sociedades que al 31 de diciembre de 2019 cuentan con una participación igual o superior al 5% son las siguientes:

	Porcentaje Participación
ALMAGRE SA	17,72%
GOLD CHANDELIER INC	9,01%
LOGAN GROUP INC	8,60%
ECODAY INTERNATIONAL CORP	8,60%
ROCK VALLEY TRADING INC	8,60%
PRIMEFIELD INTERNATIONAL INC	8,60%
KLEINCORP INTERNATIONAL INC	8,60%
ENOPEN CORP	8,59%

b) Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 31 de diciembre de 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 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
Al cierre del ejercicio 2019	4.170	32,00	32,516	135.592
Al cierre del ejercicio 2018	8.595	32,40	32,600	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

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019

supone un total de 300.018 euros. Dicho préstamo devengaba unos intereses del 3,35% y tenía una fecha de vencimiento de 11 de julio de 2019.

Con fecha de 8 de julio de 2019 se firma una renovación del préstamo con las mismas condiciones anteriormente establecidas fijando un nuevo vencimiento del préstamo a la fecha de 11 de julio de 2020.

Durante el resto del ejercicio 2019 se han realizado distintas operaciones con las acciones propias que dejan su situación tal y como se refleja en el cuadro anteriormente expuesto.

11) Deudas a largo plazo y a corto plazo

A cierre del ejercicio 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
	31.12.19	31.12.19	31.12.19
<u>Categorías:</u>			
Débitos y partidas a pagar	36.604.897	2.901.573	39.506.470
	36.604.897	2.901.573	39.506.470
Deudas a corto plazo			
Deudas con entidades de			
	crédito	Otros	Total
	31.12.19	31.12.19	31.12.19
<u>Categorías:</u>			
Débitos y partidas a pagar	3.800.318	5.464.433	9.264.751
	3.800.318	5.464.433	9.264.751

Al cierre del ejercicio 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
	31.12.18	31.12.18	31.12.18
<u>Categorías:</u>			
Débitos y partidas a pagar	29.193.603	775.071	29.968.674
	29.193.603	775.071	29.968.674
Deudas a corto plazo			
Deudas con entidades de			
	crédito	Otros	Total
	31.12.18	31.12.18	31.12.18
<u>Categorías:</u>			
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 31 de diciembre del 2019 están incluidos:

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019

- Cuotas pendientes de devolución del préstamo hipotecario formalizado con el banco Sabadell con fecha 30 de septiembre de 2014 por importe de 9.425.000 euros a largo plazo y 1.305.000 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. El día 19 de Abril de 2018 se firmó una novación del préstamo donde se fijaba el tipo de interés al 1,80% para toda la vida del préstamo. 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 39.300.000 euros (ver Nota 6)
 - o Centro comercial “Plaza Mayor Gandía” valorado por 18.600.000 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 6.409.000 euros a largo plazo y 569.500 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 19.550.000 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 7.504.298 euros a largo plazo y 635.658 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 Arcángel” valorado por 26.092.000 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 1.902.702 euros a largo plazo y 237.960 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 2.656.000 euros (ver nota 6)
 - o Residencia geriátrica “Residencia El Mas” valorada por 2.924.000 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 1.099.846 euros a largo plazo y 106.948 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:
 - o Oficinas situadas en la calle Colón, número 60, planta 7, Valencia valoradas por 3.313.000 euros (ver Nota 6).

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019

- Cuotas pendientes de devolución del préstamo hipotecario formalizado con el banco La Caixa con fecha 28 de junio de 2019 por importe de 8.953.750 euros a largo plazo y 439.375 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:
 - o Oficinas situadas en la calle Botiguers, número 5, Paterna, Valencia valoradas por 20.779.215 euros (ver Nota 6)
 - o

Dentro del epígrafe “Otras deudas a largo plazo” del balance de situación están incluidos:

- Fianzas que la Sociedad ha ido recibiendo de sus arrendatarios, contempladas bajo contrato de arrendamiento por importe de 1.085.054 euros.
- Contrato de préstamo formalizado con Almagre, S.A. con fecha 6 de noviembre de 2019 por importe de 1.816.520 euros. El vencimiento de la deuda es de 14 meses devengando un tipo de interés fijo del 5%.

Dentro del epígrafe “Deudas a corto plazo” del balance de situación están incluidos:

- 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. Con fecha 16 de enero de 2020 se acuerda la capitalización de este préstamo (ver nota 16)
- 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. Con fecha 16 de enero de 2020 se acuerda la capitalización de este préstamo (ver nota 16)
- Préstamo participativo formalizado con Aragón 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. Con fecha 16 de enero de 2020 se acuerda la capitalización de este préstamo (ver nota 16)
- 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. Con fecha de 4 de noviembre se produce la amortización parcial del préstamo por importe de 1.892.115 euros quedando pendiente de amortizar a cierre 3.533.119 euros. Con fecha 16 de enero de 2020 se acuerda la capitalización de este préstamo (ver nota 16)

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019

- 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. Con fecha 16 de enero de 2020 se acuerda la capitalización de este préstamo (ver nota 16)

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, al cierre de los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	31 de diciembre de 2019				Total
	2021	2022	2023	Resto	
Deudas:					
Deudas con entidades de crédito	3.874.384	3.958.196	4.030.418	24.741.899	36.604.897
Otros pasivos financieros	-	-	-	1.085.054	1.085.054
	3.874.384	3.958.196	4.030.418	25.826.953	37.689.951
	31 de diciembre de 2018				Total
	2020	2021	2022	Resto	
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
	2.855.066	3.029.718	3.059.535	21.024.355	29.968.674

12) Operaciones de cobertura con instrumentos financieros derivados

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos, a los que se encuentran expuestas sus actividades. En el marco de dichas operaciones la Sociedad contrató determinados instrumentos financieros de cobertura según el siguiente detalle a 31 de diciembre de 2019:

Concepto	Clasificación	Entidad	31 de diciembre de 2019		Valor razonable	
			Importe contratado	Vencimiento	Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Caixa Bank	9.500.000	01/07/2034	-	231.653

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

Dichas relaciones de cobertura son altamente eficaces de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada desde la fecha de designación. Por lo tanto, la Sociedad ha procedido a registrar en patrimonio neto a 31 de diciembre de 2019, el cambio de valor razonable de los derivados, neto de su efecto fiscal.

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019

13) Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

Concepto	31.12.19	31.12.18
Proveedores	1.120	-
Acreeedores varios	316.186	212.068
Otras deudas con las Administraciones Públicas (ver nota 13)	104.759	91.941
Total	422.065	304.009

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:

	<i>Ene 19 - Dic 19 Días</i>	<i>Ene 18 - Dic 18 Días</i>
Periodo medio de pago a proveedores	46,22	46,91
Ratio operaciones Pagadas	45,69	46,83
Ratio operaciones pendientes de pago	50,40	48,56
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	1.879.176	2.107.895
Total pagos pendientes	237.823	99.798

14) Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas en los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Cuenta	31 de diciembre de 2019	
	Saldos deudores Corriente	Saldos acreedores Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	-	65.159
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	30.816
Activo por impuesto corriente	45.918	-
Activo por retenciones y pagos a cuenta	114.273	-
Pasivo por retención de dividendos	-	-
Organismos de la Seguridad Social	-	8.784
	160.191	104.759

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019

31 de diciembre de 2018		
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Cuenta	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	-
Pasivo por retención de dividendos	-	-
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 ha aprobado el acogimiento al régimen legal de SOCIMI con efectos desde el 1 de septiembre de 2016, pasando la Sociedad a regularse por la Ley 11/2009 de 26 de octubre. En el ámbito fiscal, la Sociedad pasa a regirse por lo marcado en los artículos 8 y 9 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre. El artículo 9 establece el régimen fiscal especial de la Sociedad en el Impuesto sobre Sociedades, estableciendo que tributará al tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades.

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

Impuesto sobre sociedades:

La conciliación del importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades (resultado fiscal) para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 era la siguiente:

31 de diciembre de 2019	Total
Resultado contable	2.087.767
Base Imponible Previa	2.087.767
Otras diferencias de imputación temporal de ingresos y gastos. Régimen Especial	(2.087.767)
Base Imponible	-
Tipo de Gravamen 25%	-
Cuota Íntegra	-
Retenciones y pagos a cuenta (-)	-
IMPORTE A DEVOLVER/PAGAR	-

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:

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019

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 (-)	-
IMPORTE A DEVOLVER/PAGAR	-

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 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 las Cuentas Anuales adjuntas.

15) Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

	31.12.19	31.12.18
Alquiler de inmuebles	7.844.920	7.181.044
	<u>7.844.920</u>	<u>7.181.044</u>

b) Gastos de personal

Su desglose es el siguiente:

	31.12.19	31.12.18
Sueldos, salarios y asimilados	(396.842)	(360.179)
Cargas sociales	(90.013)	(75.500)
	<u>(486.855)</u>	<u>(435.679)</u>

c) Otros gastos de explotación

Su desglose es el siguiente:

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019

	31.12.19	31.12.18
Arrendamientos	(38.216)	(37.998)
Mantenimiento	(108.119)	(75.516)
Servicios profesionales independientes	(222.513)	(332.378)
Primas de seguro	(66.131)	(45.903)
Servicios bancarios	(5.412)	(5.122)
Publicidad y márketing	(139.358)	(144.819)
Suministros	(209.717)	(201.169)
Otros servicios	(1.354.054)	(1.259.179)
Tributos	(716.838)	(714.951)
	(2.860.359)	(2.817.035)

16) Hechos posteriores al cierre

Con fecha de 16 de enero de 2020 se ha aprobado por la Junta General de Accionistas la ampliación de capital por medio de la emisión de 153.221 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal (1.532.210 euros) y con una prima de emisión de 22 euros por cada acción (3.370.862 euros). Esta ampliación se ha llevado a cabo mediante la capitalización de los préstamos participativos de Agilant Advisors, INC. (170.000 euros), Aragón Properties, S.A. (100.000 euros), Jorom Invest, INC. (1.000.000 euros), Soneta Intertrade, S.A. (100.000 euros) y Almagre, S.A. (3.533.119 euros) (ver nota 11). Esta ampliación ha sido inscrita en el Registro Mercantil con fecha 25 de febrero de 2020.

Con fecha 31 de enero de 2020 se ha aprobado por la Junta General de Accionistas la distribución de dividendos a cuenta del resultado del cuarto trimestre del ejercicio 2019 por importe de 450.000 euros.

En el momento de formulación de las presentes cuentas anuales, España, como otros países, está inmersa en una difícil situación derivada de la infección originada por el Coronavirus (COVID-19). Desde que se tuvo noticia del primer caso de infección por Coronavirus COVID-19 en la ciudad de Wuhan (China) a finales de diciembre de 2019, el brote se expandió rápidamente a un gran número de ciudades de ese país y posteriormente a diferentes países de todo el mundo, incluido España.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, y en relación con las cuentas anuales del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019, las consecuencias derivadas del COVID-19 se consideran un hecho posterior que no requiere un ajuste en las cuentas anuales del ejercicio 2019 al no poner de manifiesto circunstancias que ya existían al cierre del ejercicio, sin perjuicio de que deban ser objeto de información en la memoria en función de la importancia de las mismas.

Los administradores de la Sociedad han llevado a cabo una evaluación de los hechos descritos y de su impacto en la Sociedad. En este sentido se han analizado los impactos en las principales áreas que podrían verse afectadas, que son las siguientes:

- Compromisos de deuda: No se espera que se vea afectada la Sociedad debido a que la misma podrá cubrir los próximos pagos con el efectivo en bancos, las futuras rentas, así como las ayudas gubernamentales puestas a disposición por la situación actual que la Sociedad prevé

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019

solicitar.

- Valoración de los activos inmobiliarios: Si bien pudiera haber alguna tensión en un activo puntual si el estado de alarma se prolonga, no se estima que vaya a haber un impacto material, considerando las últimas tasaciones de los activos realizadas por un experto independiente.
- Impacto en la generación de ingresos y cobrabilidad: El cierre de los centros comerciales comercial fue ordenado por el Gobierno a partir del 14 de marzo de 2020, previendo un impacto en la cobrabilidad de las rentas facturadas a sus inquilinos en los próximos meses, sin embargo, se prevé su reapertura el 25 de mayo, tras lo cual se espera que los cobros vuelvan a aumentar. Los supermercados han sido clasificados como actividad esencial y han permanecido abiertos. En cuanto a los inmuebles de oficinas y de residencias, no ha habido impactos materiales hasta la fecha. Hay incertidumbre sobre cómo afectará la crisis a los inquilinos y a sus ahorros y niveles de empleo si la situación de alarma se prolonga, pero los administradores consideran que se recupere una vez que termine esta situación.

Por todo lo comentado anteriormente, y aun existiendo incertidumbres por posibles acontecimientos futuros que no se pueden prevenir a la fecha actual, los administradores de la Sociedad consideran que los impactos actuales y potenciales no van a afectar adversamente a la capacidad de la misma para continuar como empresa en funcionamiento.

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

17) Otra información

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

Sexo	31.12.19	31.12.18
Hombre	8,00	7,25
Mujer	1,00	1,00
TOTAL	9,00	8,25

Los honorarios devengados por los auditores de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 por los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios de verificación sido de 16.200 euros (13.320 euros a 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 31 de diciembre de 2019, la alta dirección está compuesta por un miembro del Consejo de Administración.

Las retribuciones percibidas a 31 de diciembre de 2019 por los miembros del Consejo de Administración y por el personal de alta dirección de la Sociedad han sido de 144.982 euros (153.494 euros al 31 de diciembre de 2018)

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019

18) Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

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

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley:
 - a.1) Reservas Voluntarias (75.926 euros) y Legales (165.482 euros) a 31 de agosto de 2016.
- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen:
 - b.1) Reservas Voluntarias y Legales dotadas entre el 1 de septiembre de 2016 y el 31 de diciembre de 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 31 de diciembre de 2019 por importe total de 5.585.183 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 durante el ejercicio terminado el 31 de agosto de 2017 con cargo a reservas y a resultados de ejercicios anteriores no sujetos al régimen fiscal de esta ley, fue por un valor de de 250.000 euros, de los cuales 197.516 euros fueron repartidos con cargo al resultado del ejercicio terminado a 31 de agosto de 2016 y 52.484 euros con cargo a reservas voluntarias.
 - d.2) La única distribución de dividendos realizada durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 con cargo a reservas y a resultados de ejercicios anteriores no sujetos al régimen fiscal de esta ley, ha sido por un valor de 250.000 euros, los cuales fueron repartidos con cargo a reservas voluntarias (ver nota 3)
- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores:
 - e.1) Ver nota 3.
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley:
 - f.1) Centro Comercial Plaza Mayor Játiva: 30 de septiembre de 2014
 - f.2) Centro Comercial Plaza Mayor Gandía: 30 de septiembre de 2014
 - f.3) Centro Comercial Parla Natura: 29 de julio de 2016
 - f.4) Centro Comercial Arcángel: 28 de julio de 2016

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019

- f.5) Oficinas Calle Colón, Valencia: 6 de marzo de 2018
 - f.6) Residencia Geriátrica El Mas, Torrent: 26 de marzo de 2018
 - f.7) Residencia Geriátrica San Juan, Valencia: 26 de marzo de 2018
 - f.8) Edificios de Oficinas en Parque Empresarial Táctica, Paterna, Valencia: 28 de junio de 2019
- g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley:
- g.1) Los activos que computan dentro del 80 por ciento al que se refiere dicho apartado de la Ley, se corresponden a los descritos en el punto anterior f) y sus valores brutos individuales son los reflejados en la nota 6 de la presente memoria. El valor neto contable del total de estos activos a 31 de diciembre de 2019 se corresponde a un importe total de 88.699.373 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.

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.
INFORME DE GESTION DEL PERIODO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

En cumplimiento con la normativa vigente, y dentro del plazo legal previsto, el Consejo de Administración de la Sociedad, al objeto de cumplimentar las Cuentas Anuales del Ejercicio Social de doce meses, cerrado al 31 de diciembre de 2019, formula el presente **INFORME DE GESTION**, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes en materia contable.

1. Evolución de la Sociedad

La actividad de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A., ha continuado durante el periodo de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2019 en la misma línea que años anteriores, ampliando su cartera de activos mediante la adquisición de dos nuevos edificios en el parque empresarial Táctica de Paterna, en Valencia, consolidando de esta manera la oferta de oficinas hacia empresas que deseen instalarse y desarrollar su actividad en el entorno de Valencia.

2. Perspectiva de futuro

Durante los próximos ejercicios se prevé seguir realizando inversiones en activos de diferentes sectores y finalizar las inversiones en los activos actuales con el objetivo de seguir ofreciendo una rentabilidad óptima a los accionistas.

La Sociedad prevé obtener nuevos contratos de arrendamiento con grandes operadores para aumentar la afluencia y rentabilidad de algunos de sus activos y así consolidar el crecimiento previsto para los próximos ejercicios.

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

El día 16 de Enero de 2020 tuvo lugar la Junta General Extraordinaria de Accionistas, en la que se aprobaron la conversión de diferentes préstamos participativos en patrimonio de la sociedad por un importe total de 4.903.072€, de los cuales 1.532.210 euros corresponden a capital social, y 3.370.862€ corresponden a prima de emisión. Se han puesto en circulación 153.221 acciones más.

De esta manera, el capital social se fija en la suma de 26.631.800€, representado por 2.663.180 acciones de 10€ de valor nominal cada una de ellas.

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019

4. Actividades en materia de investigación y desarrollo

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

5. Adquisiciones de acciones propias

La sociedad mantiene en autocartera 4.170 acciones, que representan el 0,16% del capital social, con un valor de 133.440 euros, visible en el patrimonio del Balance de Situación a 31 de diciembre de 2019.

6. Uso de instrumentos financieros.

En relación a los instrumentos financieros, nos remitimos a lo ya indicado en la memoria en la nota **9.**

7. Información aplazamientos de pago a proveedores.

Durante el ejercicio 2019 no han existido desviaciones en los aplazamientos de pago a proveedores de acuerdo con la legislación vigente, que se muestra en la memoria adjunta.

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019

ANEXO I: INVERSIONES INMOBILIARIAS PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD

Nº	TIPO INMUEBLE	MUNICIPIO	PROVINCIA
1	CENTRO COMERCIAL	XÁTIVA	VALENCIA
2	CENTRO COMERCIAL	GANDÍA	VALENCIA
3	TERRENO	GANDÍA	VALENCIA
3	CENTRO COMERCIAL	PARLA	MADRID
4	CENTRO COMERCIAL	CÓRDOBA	CÓRDOBA
5	OFICINAS	VALENCIA	VALENCIA
6	RESIDENCIA	TORRENT	VALENCIA
7	RESIDENCIA	VALENCIA	VALENCIA
8	OFICINAS	PATERNA	VALENCIA

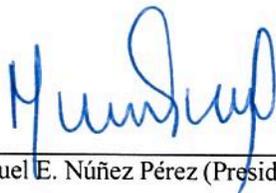
Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019

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

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. han formulado las Cuentas Anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de flujos de efectivo, estado de cambios en el patrimonio neto y memoria) y el informe de gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

Asimismo declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la memoria, que se extiende en las páginas número 1 a 35.

Valencia, 30 de Marzo de 2020



D. Miguel E. Núñez Pérez (Presidente)



D. Salvador E. Fondeur Mendoza
(Secretario Consejero)

INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA
Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO



Índice

1. PRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD.....	3
2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO.....	4
3. ENTORNO DE CONTROL DE LA COMPAÑÍA.....	5
4. EVALUACIÓN DE RIESGOS.....	10
5. ACTIVIDADES DE CONTROL.....	13
6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA.....	17
7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACION.....	18

1.- PRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD

Veracruz Properties SOCIMI, S.A. (en adelante “**Veracruz Properties**” o la “**Sociedad**”) es una sociedad española con CIF número A-12936340, constituida por tiempo indefinido y con domicilio social en Gandía (Valencia), Avenida Blasco Ibáñez número 6. Fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación de “Veracruz Properties S.A.” por medio de escritura otorgada el día 26 de agosto de 2014 por el Notario de La Vall d’Uixó (Castellón), Don Luis Manuel Mata Rabasa, bajo el número 843 de su protocolo. La Sociedad consta inscrita en el Registro Mercantil de Castellón, con fecha 1 de septiembre de 2014 en el Tomo 1655, Libro 1217, Folio 147, Hoja CS-36841, Inscripción 1ª.

Con fecha 15 de Noviembre de 2016, la Sociedad se acogió al régimen fiscal especial aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMIs**”) previsto en la Ley 11/2019, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la “**Ley SOCIMI**”).

Las acciones de la Sociedad están admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, segmento SOCIMIs, desde el 24 de Julio de 2018.

La Sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatorias, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen

establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMI.

- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

La Sociedad no tiene ninguna sociedad dependiente y en la actualidad cuenta con nueve empleados directos.

2.- ESTRUCTURA DE GOBIERNO.

En este documento se informa de la estructura organizativa y del sistema de control interno con los que cuenta la sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

La estructura organizativa es un elemento esencial dado que define el sistema sobre el cual todos los niveles de la sociedad se organizan para generar la información pública.

Asimismo, la información sobre el sistema de control interno indica los procesos efectuados por la estructura organizativa a fin de proporcionar seguridad para el cumplimiento de las normas aplicables y de la fiabilidad de la información pública en general y de la financiera en particular.

El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo a la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

La composición actual del Consejo de Administración es de tres miembros, que a continuación se detallan:

- D. Miguel Eduardo Núñez Pérez (Presidente del Consejo de Administración)
- D. Salvador Ernesto Fondeur Mendoza (Secretario del Consejo de Administración)
- D. Fernando Olivero Melo (Consejero)

D. Salvador Ernesto Fondeur Mendoza realiza la función de CEO de la Sociedad.

El Consejo de Administración de Veracruz Properties se reúne como mínimo trimestralmente.

La Sociedad está compuesta por las siguientes áreas que se detallan a continuación. Todas ellas reportan directamente al CEO:

- Área de Dirección General.
- Área de Administración y Finanzas.
- Área Comercial.
- Área de Marketing.
- Área de Operaciones

3.- ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD.

Los mecanismos de Control Interno y de Gestión de Riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están bajo las directrices del Área de Administración y Finanzas. A su vez, el CEO de la compañía establece una rigurosa vigilancia sobre ambos mecanismos.

De esta forma, con el fin de garantizar que el entorno de control es adecuado, la Sociedad dispone de las siguientes herramientas para llevar a cabo dicho Control Interno:

Establecimiento de estrategias y objetivos: La estrategia de la Sociedad está centrada en maximizar los ingresos a medio plazo y la rentabilidad de las inversiones de los activos inmobiliarios en cartera. En cuanto al ámbito geográfico, la estrategia de la compañía planea continuar su expansión preferentemente dentro de la Comunidad Valenciana, no descartando otras inversiones fuera de la misma, ya que la Sociedad ya tiene inversiones actualmente tanto en Andalucía como en Madrid.

Código de Conducta: La Dirección de la Sociedad ha aprobado un Código de Conducta para todos los empleados de la Sociedad, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos. La Sociedad es responsable de que todo su personal, incluyendo consejeros y directivos, sean conocedores de los

mencionados parámetros de código de buena conducta. Dentro del citado Código de Conducta se incluye un apartado relativo a materias relacionadas con el Mercado de Valores.

Capacidades, formación y evaluación del personal: La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que cuenta con personal con capacidades necesarias para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con una y dilatada amplia experiencia en el sector con el fin de lograr un resultado óptimo en sus funciones. Además, la Sociedad está adscrita a una asociación para el progreso de la Dirección, para que el personal mantenga sus conocimientos a nivel financiero y estratégico totalmente actualizados. Gracias a esta adscripción, se participa en ponencias y cursos que cubren diversas áreas de conocimientos, además de estar al día en los cambios que se producen a nivel social y de jurisprudencia.

En este sentido cabe destacar que los perfiles de los principales responsables del control y supervisión de la información financiera incluyen las siguientes capacidades:

- Formación Universitaria en Administración y Dirección de Empresas.
- Formación de Postgrado en Auditoría de Cuentas y en Comercio Internacional.
- Experiencia en Áreas Financieras en Grandes Empresas y Pymes en diferentes campos (auditoría, tesorería, contabilidad y gestión)
- Experiencia en Auditoría.
- Experiencia en Dirección Financiera.

El control de la información interna de la sociedad se lleva a cabo por el responsable de cada una de las áreas (Dirección General, Finanzas, Comercial, Marketing y Operaciones). Cada uno de ellos se encarga que la información de su área esté totalmente actualizada para el proceso de toma de decisiones. Toda información que llega a la empresa es meticulosamente almacenada digitalmente para que esté disponible de un modo rápido y eficaz en el momento en que ésta se requiera. En caso de recepcionar documentos físicos, éstos se digitalizan para que dicha información esté rápidamente en el sistema. Esto es necesario puesto que la empresa tiene diversas oficinas, con lo cual todos los miembros trabajan sobre una misma base de datos en la red (Dropbox), independientemente de dónde se encuentren. De esta forma nos aseguramos de trabajar siempre con la información actualizada.

Como hemos comentado anteriormente, cada área se organiza en torno a Dropbox organizando sus documentos:

- **Área Dirección General:**

- Las funciones a destacar son:
 - Elegir, definir y dirigir la estrategia y política general de la empresa a corto, medio y largo plazo garantizando un crecimiento rentable acorde con los objetivos y el refuerzo de la imagen y posición de la empresa en el mercado.
 - Decidir las estrategias, políticas y objetivos de cada área, así como la correcta coordinación entre ellas.
 - Participar en la identificación, valoración y puesta en marcha de nuevas inversiones.
 - Racionalizar los procesos internos y optimizar la estructura de la empresa.
 - Presentación al Consejo de Administración del informe de la situación de la empresa, de la explotación y de las previsiones.
 - Establecer objetivos y elaborar propuestas que garanticen el aumento de la cifra de negocio y su rentabilidad.
 - Representar institucionalmente a la compañía.

- **Área Financiera:**

- Las funciones más importantes que el área realiza son:
 - Gestión del proceso Contable y Administrativo, incluyendo facturación, cobros y seguimiento de los procesos de cumplimiento fiscal.
 - Apoyo en el proceso de planificación, en el proceso de presupuestos operativos y corporativos, la gestión del seguimiento de ejecución contra presupuestos y la gestión del modelo de proyección de la empresa
 - Apoyo en las iniciativas de conservación de activos.
 - Apoyo en la planificación financiero del proceso comercial, en la estructuración de los contratos de alquiler.
 - Apoyo en la formulación de la estrategia de la compañía, mediante el manejo y mejora de los modelos de proyección a largo plazo y valoración interna de la empresa, definición de escenarios estratégicos y la evaluación de activos para potenciales adquisiciones.
 - Consolidación de información y análisis para el Consejo de Administración.
 - Gestión de las auditorías financieras y Cuentas Anuales.

- Gestión de la documentación de Inversión Extranjera.
 - Gestión de la documentación regulatoria para comunicación con Hacienda y con el Mercado.
 - Mejoras en el proceso de control de gestión.
 - Inclusión de presupuestos y métricas en el ERP.
 - Diseño de Reportes de seguimiento por centro en el ERP.
 - Como resultado del crecimiento previsto, evaluar y liderar en la implementación de un ERP con mayor funcionalidad.
- Los procedimientos más destacados que se manejan en el área Financiera son los siguientes:
 - Procedimientos de Cierre Financiero Periódico.
 - Procedimiento de Licitaciones (compartido con Área de Operaciones)
 - Procedimiento de Emisión de Facturas a clientes.
 - Procedimiento de Recepción, Contabilización y Pago de facturas recibidas.
 - Procedimiento de Altas y Bajas de Clientes.
 - Procedimiento de Dinero de Caja.
 - Procedimiento de Impago de Clientes.
 - Las etapas que sigue el proceso financiero para conseguir sus objetivos son los siguientes:
 - Recolección de la Información para configurar los Estados Financieros, teniendo en cuenta la clasificación de los elementos que los conforman: Activos, Pasivos, Patrimonio, Ingresos y Gastos.
 - Homogeneización de la Información para que pueda ser entendida por la Dirección y todos los usuarios que la necesiten utilizar.
 - Identificación de los métodos de análisis:
 - Análisis Vertical: para comparar las cifras de un solo periodo y obtener así el Balance de Situación y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.
 - Análisis Horizontal: para determinar variaciones de los estados financieros de un ejercicio a otro.
 - Análisis Financiero:
 - Se evalúan las repercusiones financieras de cada uno de los proyectos para generar la mayor rentabilidad del capital de la empresa, interpretando así los datos contables.
 - Se analizan los KPIs más importantes para la Sociedad: Ebitda, Roe, ...

- Plan Financiero:
 - Se elabora el presupuesto anual y se van comparando con los cierres mensuales para llevar el control de dicho plan.
 - Se verifican el cumplimiento de los objetivos y de los procedimientos seguidos y se documentan las acciones a tomar para mejorar el Plan Financiero futuro.
 - Se elabora a la vez el Cash Flow anual, para determinar necesidades o excesos de capital circulante, actualizando mensualmente dicha información para controlar posibles desviaciones.
- **Área Comercial:**
- Entre las funciones más importantes que realiza el área se encuentran:
 - Elaboración del Presupuesto de Ingresos.
 - Definición del Mix Comercial.
 - Búsqueda de nuevos operadores.
 - ComercIALIZACIÓN.
 - Negociación de Nuevos Contratos.
 - Comercialización de espacios comunes.
 - Relación con instituciones.
 - Gestión de los contratos de arrendamiento.
 - Relación con arrendatarios.
 - Seguimiento de ventas de los operadores y estudio de tasas de esfuerzo.
 - Negociación de bonificaciones y de acuerdos adicionales al contrato.
- **Área Marketing:**
- Entre las principales funciones del área, destacan:
 - Diseño y elaboración plan de marketing anual: análisis competitivo del sector, análisis del entorno, competencia, área de influencia, objetivos, público objetivo.
 - Estrategia creativa, marketing institucional, estrategia de comunicación y medios, estrategia de dinamización, acciones.
 - Gestión del presupuesto asignado.
 - Supervisión y coordinación con la agencia de publicidad y comunicación.
 - Organización, supervisión y contratación de acciones, promociones y eventos.

- Gestión de la página web y de las Redes Sociales.
 - Análisis de las acciones realizadas y evaluación de los resultados.
 - Relación y negociación con los medios.
 - Análisis de las afluencias de los centros comerciales.
- **Área Operaciones:**
- Destacan las siguientes funciones:
 - Desarrollo del Plan Integral de gestión.
 - Elaboración del Presupuesto de Gastos.
 - Garantizar la correcta aplicación de normativas.
 - Implantación del Plan de Emergencias y autoprotección.
 - Dirección, coordinación y supervisión de los distintos equipos de gestión.
 - Planificación, dirección, coordinación y formación de equipos de subcontratas.
 - Organización de concursos de Subcontratas.
 - Coordinación realización de obras.
 - Cumplir y hacer cumplir el Reglamento de Régimen Interior.

4.- EVALUACIÓN DE RIESGOS

Por su naturaleza, la Sociedad está expuesta a una serie de riesgos tanto externos como internos. Estos riesgos se enmarcan como factores que pueden impactar negativamente en los objetivos y estrategias adoptados y aprobados por Dirección. Por ello, se ha realizado un proceso de identificación y evaluación de los riesgos más relevantes que pudieran afectar a la fiabilidad de la información financiera.

Durante este año, se ha hecho frente al riesgo del Covid-19 en el que mediante el Decreto del Estado de Alarma fijado por el Gobierno de España desde el 14 de Marzo de 2020, se establecía el cierre de los centros comerciales hasta el inicio de la Fase 2 (aperturas en Fase 1 sólo de algunos determinados comercios con diversas restricciones).

Tras el análisis tanto de los objetivos estratégicos, operativos y financieros, y de los factores internos y externos, y teniendo en cuenta la tolerancia del riesgo asumible, se han identificado los siguientes riesgos más relevantes:

- Riesgos del Sector Inmobiliario: incertidumbres del comportamiento de la competencia, incertidumbres de decisiones políticas e impacto de los ciclos del sector. Este año el cierre de los centros comerciales por la pandemia mundial Covid-19 es una de las incertidumbres a las que la sociedad ha hecho frente (situación de arrendatarios de los centros comerciales durante y después del decreto del Estado de Alarma)
- Riesgos Operativos: posibles cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales, situaciones de conflictos de interés.
- Riesgos de la situación macroeconómica: incremento de los niveles de desempleo.
- Riesgos Financieros: posibles dificultades para la obtención de financiación para desarrollar determinados proyectos, mantener el nivel de endeudamiento.
- Riesgos Fiscales: posible modificaciones en la legislación aplicable y aplicación del régimen fiscal de las Socimi.

El departamento financiero lleva a cabo de forma periódica, una evaluación de los riesgos específicos de la información financiera, destacando como más importantes para la fiabilidad de la información financiera los siguientes:

- o Registro y Valoración de los Activos Propiedad de la Sociedad.
- o Pago y tratamiento de inversiones y gastos.
- o Impagos y Gestión de Morosidad.
- o Fraude.
- o Riesgos LOPD.

A continuación se detallan y evalúan los riesgos mencionados:

- Registro y Valoración de los Activos Propiedad de la Sociedad:
 - o En el proceso de adquisición de los activos está plenamente involucrado el departamento financiero, el cual se encarga, entre otras cosas, de la identificación de los elementos susceptibles de ser activados como mayor coste de adquisición, de la distribución de los principales componentes de cada elemento patrimonial (suelo y edificación), así como la fijación de las vidas útiles de cada elemento. Éstos se analizan junto con el personal técnico y se consensúa con los auditores para evitar cualquier tipo de discrepancia.

- Pago y tratamiento de inversiones y gastos:
 - o La Sociedad considera relevante el establecimiento de un correcto flujo de aprobación de inversiones y gastos. Por ello se le da una importancia excepcional al tratamiento y gestión de inversiones y de gastos comunes, así como de los pagos que se realizan por ambos conceptos y evitar así errores contables.
 - o El Departamento financiero junto con Gerencia, establece y define las políticas de capitalización y las políticas de gastos de cara a asegurar el correcto registro contable. Es monitorizado de manera mensual, con un mayor nivel de vigilancia en los cierres de cada semestre para la elaboración de los estados financieros y en los cierres anuales para la preparación de de las cuentas anuales. De esta manera, cada factura recibida por la Sociedad es supervisada por el responsable del departamento que originó la compra, y una vez aprobada se registra en el sistema por parte del departamento de administración. En la revisión mensual, el Responsable del Departamento financiero contrasta todas estas facturas para asegurar que no ha habido ningún error tanto en la supervisión como en el registro contable.
 - o El procedimiento del control de los pagos, desde el departamento financiero se asume la vigilancia de dos aspectos:
 - Asegurar que todos los pagos realizados están soportados por facturas supervisadas y firmadas por el responsable del departamento originado del gasto.
 - Existencia de una adecuada segregación de funciones de tal forma que la persona que introduce los pagos en el sistema no tiene permisos de pagos de los mismos. De esta manera se evitan situaciones de fraude.
- Impagos y gestión de la morosidad:
 - o La Sociedad interpreta la morosidad como uno de los principales riesgos operativos y por este motivo se establecen dos mecanismos con el fin de minimizar los posibles impagos. Por un lado, existe un proceso de Scoring para evaluar la conveniencia de un determinado operador mediante el examen de su información financiera. Por otro lado, en el momento que se conoce un impago o retraso en el cobro, la Sociedad ha establecido un protocolo de comunicaciones tanto interno como externo para solventar la situación:

- Mensualmente, el departamento financiero envía un estado de situación de la deuda por cliente y centro al departamento comercial. Es el departamento comercial, siempre en continua colaboración con el departamento de administración, el que establece comunicación con el operador, reclamando el pago de manera amistosa. En caso de que hayan transcurrido seis meses desde dicha reclamación sin que haya sido atendida, el departamento comercial se pone en contacto con el despacho jurídico con el fin de enviarle un burofax insistiendo en que si la deuda no es atendida en el plazo de un mes, se iniciarán las acciones judiciales y procesales. Si aún así la deuda no fuere atendida en un tiempo prudencial, se procederían a ejecutar las garantías si las hubiera o al desalojo del inmueble.
 - Este año se prevé un aumento de la morosidad por el Covid-19. La sociedad lleva a cabo negociaciones con los arrendatarios de los centros comerciales para facilitar su reapertura.
- Fraude:
- Se trata de un riesgo que la Sociedad identifica como muy relevante, puesto que el hecho de que los estados financieros puedan no reflejar fielmente el patrimonio, los flujos de efectivo y la situación financiera hace la Sociedad adopte medidas para que se evite. Las formas de evitarlo son:
 - Manteniendo un férreo sistema de control interno por parte del departamento financiero y que involucra al resto de departamentos.
 - Realizando las auditorías de las cuentas anuales de la Sociedad y llevando a cabo las revisiones semestrales por parte de la firma de auditoría independiente contratada.
- Riesgos LOPD:
- Derivado de la propia actividad de la Sociedad, el manejo de datos de máxima cobertura de seguridad por la LOPD establece los protocolos que se siguen, controlan y auditan periódicamente con el fin de evitar fugas de datos o bien accesos no autorizados a datos sensibles cedidos o generados por la propia compañía.

- En la propia normativa implantada por la Sociedad se especifican los controles y mecanismos que garantizan el cumplimiento de la LOPD en toda su extensión así como los Comités de gestión para la aplicación de la misma.

5.- ACTIVIDADES DE CONTROL

La Sociedad entiende por control, toda aquella actividad que se lleva a cabo por parte de Gerencia que suponga asegurar el seguimiento de las instrucciones dadas por Dirección para minimizar los riesgos que supongan un impacto relevante en los objetivos y que puede llevar a fraude o errores en la información financiera reportada tanto internamente como a terceros.

- Planificación y Presupuestación:

- La Dirección de la Sociedad se encarga de elaborar anualmente unos presupuestos acorde al Plan aprobado por el Consejo de Administración. Estos presupuestos anuales se revisan y aprueban por el Consejo de Administración.
- El departamento financiero y Dirección realizan el seguimiento trimestral de los presupuestos con el fin de conocer el grado de cumplimiento de los mismos.

- Dirección Financiera:

- La información financiera es esencial, tanto para una gestión sana y creadora de valor, como para ofrecer a la Dirección una información adecuada para la toma de decisiones. Una de las responsabilidades de la Dirección Financiera es la definición, selección y actualización de las políticas contables que son relevantes para el negocio, conformes a la reglamentación en vigor en localmente y según los estándares internacionales (IFRS)
- Asimismo el departamento financiero define el plan de cuentas que utiliza la sociedad. Para facilitar la difusión y la aplicación de estas normas, se han realizado manuales para cada proceso crítico de la Sociedad, así como un manual al uso para garantizar la homogeneidad de criterio y de la información financiera en la empresa. Estas normas siguen un proceso de revisión anual para garantizar su conformidad con la regulación vigente.

- El procedimiento de facturación está vinculado al Departamento de Administración, emitiéndose la factura correspondiente a cada operador según las condiciones pactadas en el acuerdo comercial (a principio de mes generalmente). Su contabilización es automática.
- Servicios Profesionales Externos:
 - La Sociedad tiene contratado los servicios profesionales externos especializados para la asesoría contable, fiscal, laboral, jurídico y auditoría.
- Proceso de Cierres y Reporting:
 - Para el control de la información financiera, se realizan una serie de reportes mensuales tanto para la Dirección como para el Consejo de Administración y para la Junta de Accionistas.
 - El Área financiera elabora estos reportes utilizando para ello el programa contable, donde se introducen todos los asientos contables con el fin de elaborar tanto un Balance como una Cuenta de Explotación. La Cuenta de Explotación es dividida a su vez por cada una de los centros de coste que componen la empresa, con el fin de poder realizar análisis exhaustivos por centros. Esta información es analizada por la Dirección para la toma de decisiones, ya que se compara con el presupuesto anual, viendo ratios de cumplimiento.
 - Una vez obtenidos dichos informes, se prepara un informe para el Consejo de Administración mediante gráficos para el análisis tanto del Balance de Situación como de la Cuenta de Explotación, así como el análisis de los costes e ingresos por metro cuadrado, el impacto que puedan haber tenido las acciones de marketing o la situación de la deuda financiera.
 - Partiendo de dicho informe, se prepara otro informe para la Junta de Accionistas. Este informe, contiene los análisis más importantes realizados por el Consejo de Administración, pero añadiendo comentarios explicativos de lo acontecido durante el mes que se está analizando.
 - El ERP (Enterprise Resource Planning o Sistema Informático) utilizado para el reporte financiero a Dirección es SAGE 50, el cual permite el llevar un control de costes por unidades de negocio, adaptado a las normas del NPGC, con lo que la extracción de la información

financiera resulta sencilla y manejable. Dada la sensibilidad de esta información, el acceso al ERP está restringido a un número limitado de usuarios, y las entradas y modificaciones en el sistema son fácilmente trazables. Los usuarios que tienen acceso a esta información se rigen por el código de conducta de la Compañía y son sometidos a cláusulas de confidencialidad. La seguridad de los sistemas de información se estiman adecuados, siendo una empresa informática externa la que monitoriza y adecúa la seguridad de estos sistemas.

- Desde este ERP, la sociedad lleva a cabo la gestión contable, financiera, analítica y presupuestaria, aunque a su vez, mucha parte de la gestión se realiza a través de hojas excel.
 - Permite también una visión rápida tanto de los Balances de Situación y Sumas y Saldos, así como de la cuenta de Pérdidas y Ganancias por centros de coste. También es sencilla la extracción de los modelos de la Agencia Tributaria, así como la visualización de las facturas emitidas y recibidas de cada periodo.
- Desde el 1 de Enero de 2018, Veracruz Properties Socimi, S.A. es considerada gran empresa a nivel tributario, con lo que los modelos de la Agencia Tributaria que se presentan se realizan de manera mensual, además del SII (Suministro Inmediato de Información). SAGE permite una comunicación ágil con la Agencia Tributaria para enviar, con certificado digital, los libros de facturas emitidas y recibidas cada 4 días después de su emisión o contabilización.
 - Además de SAGE, la sociedad presenta sus cierres financieros periódicos a través de otro software, denominado Tableau Software, que es un sistema informático de Business Intelligence, en el cual la empresa vuelca sus datos contables y financieros y se presenta el informe tanto al Consejo de Administración como a la Junta General.
 - Gracias a este software, la empresa sabe qué está ocurriendo en todo momento en la empresa, busca los datos detrás de cada situación, elabora predicciones sobre qué puede acontecer, pone los datos en común con el equipo y recopila la información diversa que pueda afectar en los diversos departamentos.

- Las Cuentas Anuales son revisadas, previamente a su presentación al Consejo de Administración, por el Director Financiero y el Consejero Delegado. El Consejo de Administración recoge los estados financieros con la debida antelación para realizar una profunda lectura de los mismos. En caso de duda o discrepancia, el Consejo de Administración expone estas dudas que le puedan surgir en cuanto a la información desglosada en las notas de los estados financieros, así como de partidas inusuales, variaciones significativas o cambios en políticas contables, las cuales son explicadas debidamente bien por el Consejero Delegado como por el Director Financiero.
- El Director Financiero mantiene una fluida y permanente comunicación con los auditores de cuentas a lo largo del ejercicio, con el fin de consensuar determinados tratamientos contables que resultaran complejos y que pudieran dar lugar a modificaciones en los estados financieros. Este proceso se realiza de manera continua y con la suficiente antelación de cara a anticipar cualquier problema que pueda surgir en el proceso de cierre de los estados financieros.

6.- INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

Tal y como se ha explicado en este documento, la Sociedad realiza cierres mensuales, trimestrales y anuales, así como también elabora las Cuentas Anuales formuladas por el Consejo de Administración, sometidas a auditoría anual.

Los estados financieros son puestos a disposición de los accionistas de la Sociedad por parte del Consejo de Administración, una vez han sido revisados y formulados por éste. A través del área Financiera, la Sociedad mantiene contacto directo con los accionistas, suministrando la información sobre los principales hechos acontecidos en el periodo, principales adquisiciones realizadas o información de la evolución y trayectoria de la Sociedad.

La sociedad lleva y presenta sus libros contables en torno a las normas marcadas en el Plan General Contable. Las Cuentas Anuales de Veracruz Properties Socimi, S.A. son elaboradas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento y conforme a los registros contables, donde se recogen tanto las transacciones como los activos y pasivos surgidos en el ejercicio.

La información es un factor fundamental para poder desarrollar las labores de control interno por parte de la Sociedad. Para que la información tenga relevancia e influya positivamente en el resto del sistema de control interno de la empresa, debe ser fiable y de calidad.

7.- ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

El Consejero Delegado de Veracruz Properties Socimi, S.A. mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades realizadas, llevando a cabo una revisión de los resultados que se reportan mensualmente. Dicho reporte sirve para realizar una revisión de los principales ratios de la Sociedad y ver su evolución.

El Área de Administración y Finanzas lleva a cabo una revisión de los resultados que se reportan mensualmente en las reuniones periódicas del Consejo de Administración. El constante contacto por parte del departamento financiero con el Consejero Delegado, así como con el Asesor Registrado, permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del MAB.