Gandía, 28 de Octubre de 2022

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity, se pone a disposición del mercado la siguiente información relativa a VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. (en adelante, "VERACRUZ").

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.

- Estados financieros intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad, www.veracruzproperties.com.

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones pudieran precisar.

Atentamente,

D. Salvador Fondeur Mendoza

Consejero Delegado

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.

Estados financieros intermedios correspondientes al ejercicio terminado al 30 de junio de 2022

Incluye Informe de revisión limitada de estados financieros.

Grant Thornton

Grant Thornton
Paseo de la Castellana, 81
28046 Madrid
T. +34 91 576 39 99
F. +34 91 577 48 32
www.GrantThornton.es

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los accionistas de Veracruz Properties SOCIMI, S.A., por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Veracruz Properties Socimi, S.A., que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2022, la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas relativas al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de esta información financiera intermedia de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas anuales, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Veracruz Properties Socimi, S.A. al 30 de junio de 2022, así como de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de Veracruz Properties Socimi, S.A., dominante en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

Grant Thornton, S.L.P, Sociedad Unipersonal

Marta Alarcón Alejandre

27 de octubre de 2022

VERACRUZ PROPERTIES

Balance
al 30 de Junio de 2022
(expresado en euros)

ACTIVO	Nota	jun-22	dic-21
ACTIVO NO CORRIENTE		**94.599.512**	**90.950.846**
Inmovilizado intangible		**1.478**	**342**
Inmovilizado material	**5**	**2.294.930**	**2.231.151**
Inversiones inmobiliarias	**6**	**87.158.448**	**88.102.835**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**9**	**3.684.122**	**-**
Inversiones financieras a largo plazo	**8**	**1.460.534**	**616.519**
ACTIVO CORRIENTE		**2.016.865**	**1.782.663**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**10**	**943.169**	**998.577**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	**10**	782.977	838.386
Activos por impuesto corriente	**15**	45.918	45.918
Periodificaciones a corto plazo		**255.026**	**208.998**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**818.670**	**575.088**
TOTAL ACTIVO		**96.616.377**	**92.733.510**
PATRIMONIO NETO		**53.017.606**	**52.116.559**
Fondos propios		**52.284.294**	**52.246.988**
Capital	**11**	**26.631.800**	**26.631.800**
Capital escriturado		26.631.800	26.631.800
Prima de emisión	**11**	**23.379.436**	**23.379.436**
Reservas		**1.569.820**	**1.202.151**
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)		**(34.067)**	**(34.067)**
Resultado del ejercicio	**3**	**1.234.911**	**2.247.669**
(Dividendo a cuenta)	**3**	**(497.606)**	**(1.180.000)**
Operaciones de Cobertura	**13**	**733.312**	**(130.429)**
PASIVO NO CORRIENTE		**32.774.877**	**33.889.280**
Deudas a largo plazo	**12**	**32.774.877**	**33.889.280**
Deudas con entidades de crédito		31.412.549	32.435.501
Derivados	**12**	-	130.429
Otros pasivos financieros		1.362.328	1.323.351
PASIVO CORRIENTE		**10.823.893**	**6.727.670**
Deudas a corto plazo	**12**	**9.848.211**	**5.763.601**
Deudas con entidades de crédito		3.889.592	3.688.587
Otros pasivos financieros	**17**	5.958.620	2.075.014
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**14**	**948.183**	**861.040**
Proveedores		-	1.886
Pasivo por impuesto corriente		-	24.781
Periodificaciones a corto plazo		**27.499**	**103.028**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**96.616.377**	**92.733.509**

VERACRUZ PROPERTIES

Cuenta de Pérdidas y Ganancias
al 30 de Junio de 2022
(expresada en euros)

	Nota	jun-22	jun-21
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	16 a	4.721.988	4.100.134
Otros ingresos de explotación		8.236	25.591
Gastos de personal	16.b	(307.650)	(259.484)
Otros gastos de explotación	16.c	(1.822.334)	(1.592.461)
Amortización del inmovilizado	5 ,6	(998.012)	(980.558)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	5 , 16	-	(42.228)
Otros resultados		2.848	33.027
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.605.076	1.284.022
Ingresos financieros		1.243	-
Gastos financieros	12	(371.408)	(359.882)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	392
RESULTADO FINANCIERO		(370.165)	(359.490)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.234.911	924.532
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES		-	-
Operaciones interrumpidas netas de impuestos			
RESULTADO DEL EJERCICIO		1.234.911	924.532

VERACRUZ PROPERTIES
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO A 30 DE JUNIO 2022
(Datos expresados en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	30.06.22	30.06.21
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	**1.234.911**	**924.532**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		
Por valoración de activos y pasivos		
Activos financieros disponibles para la venta		
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	**1.234.911**	**924.532**

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Reparto de dividendos	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE 2020	**26.631.800**	**23.379.436**	**972.629**	**(635.592)**	**1.566.522**	**(900.000)**	**-**	**(357.807)**	**50.656.988**
Total ingresos y gastos reconocidos					2.247.669		-	227.378	**2.475.047**
Operaciones con socios o propietarios									-
(-) Distribución de dividendos						(1.180.000)	(437.000)		(1.617.000)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)				601.525					601.525
Distribución del resultado			229.522		(1.566.522)	900.000	437.000		-
Otras variaciones de patrimonio neto									-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	**26.631.800**	**23.379.436**	**1.202.151**	**(34.067)**	**2.247.669**	**(1.180.000)**	**-**	**(130.429)**	**52.116.559**
SALDO INICIO DEL AÑO 2022	**26.631.800**	**23.379.436**	**1.202.151**	**(34.067)**	**2.247.669**	**(1.180.000)**	**-**	**(130.429)**	**52.116.559**
Total ingresos y gastos reconocidos	-				1.234.911			863.741	2.098.652
Operaciones con socios o propietarios	-								-
(-) Distribución de dividendos	-					(497.606)	(700.000)		(1.197.606)
Distribución del resultado	-		367.669		(2.247.669)	1.180.000	700.000		0
Otras variaciones de patrimonio neto	-								-
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2022	**26.631.800**	**23.379.436**	**1.569.820**	**(34.067)**	**1.234.911**	**(497.606)**	**-**	**733.312**	**53.017.606**
	26.631.800,00	23.379.435,79	1.569.819,96	-34.067,00	1.234.911,02	-497.606,00		733.312,10	53.017.805,87

VERACRUZ PROPERTIES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO A 30 DE JUNIO 2022

(Datos expresados en euros)

	Nota	30.06.22	30.06.21
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**2.006.183** #	**1.769.691**
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**3**	**1.234.911**	**924.532**
Ajustes del resultado:		**1.408.177**	**1.340.440**
Amortización del inmovilizado (+)	6, 7	998.012	980 558
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		40.000	
Variación de provisiones		-	-
Imputación de subvenciones (-)	12		
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		-	-
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)			
Ingresos financieros (-)		(1 243)	
Gastos financieros (+)	7	371 408	359.882
Diferencias de cambio (+/-)			
Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	6	-	-
Otros ingresos y gastos (-/+)			
Cambios en el capital corriente:		**(265.497)**	**(135.399)**
Existencias (+/-)			
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(123 956)	5.317
Otros activos corrientes (+/-)		(100.000)	(111 121)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		33.344	-
Otros pasivos corrientes (+/-)		(74 885)	(35 417)
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)			5.823
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		**(371.408)**	**(359.882)**
Pagos de intereses (-)		(371 408)	(359.882)
Cobros de dividendos (+)			-
Cobros de intereses (+)		1 243	
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+)			
Otros pagos (cobros) (-/+)		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**(3.773.491)**	**(255.798)**
Pagos por inversiones (-):		**(3.808.721)**	**(254.708)**
Empresas del grupo y asociadas		(3 656 380)	-
Inmovilizado intangible	6	(1 700)	
Inmovilizado material	7	(142 503)	(257 216)
Inversiones inmobiliarias		(8 138)	2.508
Otros activos financieros		-	
Activos no corrientes mantenidos para venta		-	-
Otros activos			
Cobros por desinversiones (+):		**35.230**	**(1.090)**
Empresas del grupo y asociadas			
Inmovilizado intangible			
Inmovilizado material			
Inversiones inmobiliarias		35 230	
Otros activos financieros		-	(1.090)
Activos no corrientes mantenidos para venta			
Otros activos			
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**2.010.889**	**(2.363.417)**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	-
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		-	-
Amortización de instrumentos de patrimonio (-)			
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		-	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)		-	
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	12		
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		**2.980.951**	**(1.576.417)**
Emisión:		4 842 384	
Obligaciones y valores similares (+)		-	-
Deudas con entidades de crédito (+)		1 119 919	
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		3 722 464	-
Otras deudas (+)		-	-
Devolución y amortización de:		(1 861 433)	(1 576.417)
Obligaciones y valores similares (-)		-	
Deudas con entidades de crédito (-)		(1 861 433)	(1 594 045)
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+/-)			
Otras		-	17 629
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	**8**	**(970.062)**	**(787.000)**
Dividendos (-)		(970 062)	(787 000)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**243.581**	**(849.524)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		575.088	1 581 091
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		818.670	731 567

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022

1) Actividad

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

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

La sociedad posee a 30 de junio de 2022 los siguientes inmuebles:

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

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

La Sociedad cotiza en el BME Growth (antes denominado Mercado Alternativo Bursátil o MAB) desde el 24 de julio de 2018 (ver nota 11).

Durante el primer semestre de 2022, la Sociedad ha pasado a formar parte de un grupo de empresas tras la constitución de dos sociedades. Inversiones Inmobiliarias en Bienes Córdoba y Inversiones Inmobiliarias en Bienes Santa Fe. (Ver nota 9). No obstante, no se han formulado cuentas anuales al no haber iniciado estas dos sociedades su actividad antes del 31 de diciembre de 2021y no ser significativas para la imagen fiel del grupo.

El pasado 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud calificó el brote de Coronavirus COVID-19 con la categoría de pandemia, debido a su rápida propagación a nivel global, afectando a más de 150 países. En el marco de esta pandemia, la Sociedad identificó los siguientes riesgos para su negocio:

- Riesgo operacional y de negocio: a la fecha de formulación de las presentes notas a los estados financieros intermedios la Sociedad ha continuado con su operativa comercial habitual en los centros comerciales tras el Estado de Alarma decretado por el Gobierno de España finalizado hacia finales de junio de 2020. Los centros comerciales nunca llegaron a cerrarse debido a que en ellos operan arrendatarios que ofrecen servicios básicos. Las pautas seguidas por la Sociedad son las dictadas por el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, publicado el 1 de abril y en el que se recogen

los aplazamientos en el cobro de rentas a personas en situación de vulnerabilidad. A fecha de hoy, dicho riesgo ha bajado considerablemente debido a la vuelta de la normalidad, aunque todavía siguen en vigor algunas medidas en sus locales. Prueba evidente de ello es la firma de diversos contratos con nuevos operadores

- Riesgo de Liquidez: la Sociedad cuenta en la actualidad con aproximadamente 818.670 euros de caja disponible. Para paliar los efectos del COVID-19, a la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios la Sociedad firmó dos préstamos ICO con dos entidades financieras. Además, la Sociedad ha entablado diversas negociaciones con algunos arrendatarios de los centros comerciales con el fin de llegar a acuerdos para preservar sus negocios.

Régimen SOCIMI

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

Requisitos de inversión (Art.3)

a.1) Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los 3 años siguientes a la adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

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

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

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

a.3) Los bienes inmuebles que integran el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan

estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

En este sentido el plazo se computará:

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

- En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros. A 30 de junio de 2022 la Sociedad sí cumple dicho requisito.

Obligación de distribución de resultados (Art.6)

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptara obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

2) Bases de presentación de los Estados Financieros Intermedios

a) Imagen fiel

Los Estados Financieros Intermedios, compuestos por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas a los estados financieros intermedios compuestos por las notas 1 a 20, 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,por el Real Decreto 602/2017, de 2 de diciembre y y Real Decreto 1/2021 de 12 de enero con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los cambios en el patrimonio neto correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

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

Las Cuentas Anuales del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021 fueron formuladas por el Consejo de Administración con fecha 27 de marzo de 2022. Estas Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2021 si han sido aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 29 de junio de 2022.

La preparación de estos estados financieros intermedios, a pesar de no coincidir con el año fiscal de la Sociedad (ya que el cierre del ejercicio fiscal es el 31 de diciembre de cada año), no obedece al cumplimiento de requerimientos legales o reglamentarios si no a la obligación impuesta por la autoridad del BME Growth según lo dispuesto en su Circular 3/2020.

b) Principios contables

Los Estados Financieros Intermedios se han preparado de acuerdo con los principios contables obligatorios. No existe ningún principio contable que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar.

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

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

- La vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias (notas 5 y 6)

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 9)

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

d) Comparación de la información

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

El Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, ha modificado las NRV^a 9 de instrumentos financieros y la NRV^a 14 de ingresos por ventas y prestación de servicios del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007.

Para hacer comparativa la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo de seis meses cerrado el 30 de junio de 2022, se ha incluido en la cuenta de pérdidas y ganancias una columna de las cifras del periodo de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2021.

e) Principio de empresa en funcionamiento

A cierre del periodo terminado el 30 de junio de 2022 la sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 9.056.700 euros. Aunque actualmente la Sociedad no tiene activos corrientes con los que hacer frente a sus pasivos a corto plazo debemos atender a que se han realizado repartos de dividendos que han mermado su activo circulante.

Dado la actividad de la sociedad, la sociedad opera con un fondo de maniobra negativo, y a su vez, dada la actividad tiene facilidad para generación de efectivo. A 30 de cada mes la sociedad ingresa el importe correspondiente a los arrendamientos de sus inmuebles, de forma que siempre tiene liquidez inmediata para poder hacer frente a las obligaciones de pago en el corto plazo

Del pasivo exigible a corto plazo, un total de 5.181.363€ pertenecen a préstamos participativos convertibles que podrían ser parte de los Fondos Propios de la Sociedad durante los próximos

meses. 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 los presentes Estados Financieros Intermedios bajo el principio de empresa en funcionamiento.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de las notas a los Estados Financieros Intermedios.

g) Elementos recogidos en varias partidas

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

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 los presentes Estados Financieros Intermedios.

3) Distribución del resultado

Con fecha 27 de marzo de 2022 el Consejo de Administración formuló la distribución del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 por importe de 2.247.669 euros de beneficios, siendo esta distribución aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2022. Se distribuyeron un total de 1.180.000 euros a reparto de dividendos entregados a cuenta, 700.000 euros a reparto de dividendos, 142.902 euros a reserva legal y 224.767 euros a reservas voluntarias.

La Sociedad suele realizar repartos trimestrales de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio. Se aprueba en el Consejo de Administración de la Sociedad la distribución de dividendos a cuenta por importe de 497.606 euros con fecha 2 de Mayo de 2022.

	Ene 22 - Mar 22	Abr 22 - Jun 22
Beneficio	549.444,23	684.223,64
Perdidas de Ejercicios Anteriores	0,00	0,00
Beneficios Brutos Disponibles	549.444,23	684.223,64
A deducir:		
reservas Legales a dotar sobre beneficios netos	54.944,42	68.422,36
Reservas Voluntarias a dotar sobre beneficios netos		
Estimacion del Impuesto de Sociedades del Ejercicio	0,00	0,00
Importe maximo posible a distribuir	494.499,81	615.801,28
Importe que se distribuyo	497.606,00	0,00

4) Normas de registro y valoración

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

a) Inmovilizado intangible

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

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 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	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 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

a) Instrumentos financieros

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

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

a.1) Activos financieros

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

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

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

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

a.1.1) Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

- Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa por el cobro aplazado

- Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por la Sociedad.

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

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

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

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

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

f.1.2) Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance, atendiendo a la realidad económica de las transacciones y no sólo a la forma jurídica de los contratos que la regulan. En concreto, la baja de un activo financiero se registra, en su totalidad o en una parte, cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente

los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. La Sociedad entiende que se ha cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a la variación de los flujos de efectivo deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo.

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

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

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

a.2) Pasivos financieros

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

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

- No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.

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

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

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

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

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

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

- Pasivos financieros a coste amortizado
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

f.2.1) Pasivos financieros a coste amortizado

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

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico con pago aplazado, y

- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos financieros derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

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

Adicionalmente, se clasificarán dentro de esta categoría todos aquellos pasivos

financieros, que no cumplan los criterios para ser clasificadas como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuya política contable se encuentra detallada en la nota g.2.2.

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

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

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

f.2.2) Baja de pasivos financieros

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

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.
La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

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

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

un préstamo ordinario que se convierte en préstamo participativo, etc.

g) Impuesto sobre beneficios

Régimen tributario SOCIMI

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

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

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

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

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

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

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

El impuesto corriente es la cantidad que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en el ejercicio, darán lugar a un menor importe del impuesto corriente.

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 los Estados Financieros Intermedios diferencian entre:

i.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.

ii.Pasivos contingentes

Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Los Estados Financieros Intermedios recogen todas las provisiones con respecto a las cuales

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

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

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

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

1. identificación del contrato con un cliente
2. identificación de las obligaciones de rendimiento
3. determinación del precio de la transacción
4. asignación del precio de transacción a las obligaciones de ejecución

5. reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones de rendimiento.

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

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

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

Arrendamiento de Inmuebles

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

5) Inmovilizado material

Los saldos y variaciones durante los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2021 y el 30 de junio de 2022, de los valores brutos, de la amortización acumulada y de la corrección valorativa son:

	Equipos para procesamiento de información	Total
Valores brutos		
Saldo al 31.12.20	2.009.135	2.009.135
Entradas	497.549	497.549
Traspaso	(1.500)	(1.500)
Saldo al 31.12.21	2.505.184	2.505.184
Entradas	142.504	142.504
Traspasos	-	-
Saldo al 30.06.22	2.647.688	2.647.688
Amortización acumulada		
Saldo al 31.12.20	(151.026)	(151.026)
Entradas	(123.007)	(123.007)
Saldo al 31.12.21	(274.033)	(274.033)
Entradas	(78.724)	(78.724)
Saldo al 30.06.22	(352.757)	(352.757)
Valor Neto Contable al 31.12.21	2.231.151	2.231.151
Valor Neto Contable al 30.06.22	2.294.930	2.294.930

La Sociedad no mantiene en su balance a cierre del ejercicio terminado el 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 ningún elemento que se encuentre totalmente amortizado.

6) Inversiones inmobiliarias

Los saldos y variaciones durante los ejercicios cerrados el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2021, de los valores brutos, de la amortización acumulada y de la corrección valorativa son:

	Terrenos	Construcciones	Total
Valores brutos			
Saldo al 31.12.20	27.483.295	67.897.702	95.380.997
Entradas	517.500	1.376.682	35.180
Traspasos	-	(38.936)	(37.689)
Saldo al 31.12.21	28.000.795	69.235.448	97.236.243
Entradas	-	9.567	
Traspasos	-	(35.230)	
Saldo al 30.06.22	28.000.795	69.209.785	97.210.580
Amortización acumulada			
Saldo al 31.12.20	-	(7.344.347)	(7.344.347)
Entradas	-	(1.789.062)	(1.789.062)
Saldo al 31.12.21	-	(9.133.409)	(9.133.409)
Entradas	-	(918.724)	(918.724)
Saldo al 30.06.22	-	(10.052.133)	(10.052.133)
Valor Neto Contable al 31.12.21	28.000.795	60.102.039	88.102.835
Valor Neto Contable al 30.06.22	28.000.795	59.157.652	87.158.448

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

Las adiciones registradas los seis primeros meses del ejercicio 2022 se corresponden principalmente con la activación de gastos por obras de remodelación en los inmuebles.

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

- Centro Comercial de Játiva, denominado "Plaza Mayor Xátiva". Situado en la calle Antiga Senda de Càrcer nº1. Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 30 de septiembre de 2014. El complejo comercial cuenta con una superficie total construida de 57.903,54 m2 y una superficie bruta alquilable de 32.623 m2. Los locales de este centro se han encontrado a 30 de junio de 2022 a un 77% de ocupación (77% de ocupación a 31 de diciembre de 2021).

- Centro Comercial de Gandía, denominado "Plaza Mayor Gandía". Situado en la Calle Blasco Ibañez S/N (actualmente denominada C/General Frasquet nº7). Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 30 de septiembre de 2014. El complejo comercial cuenta con una superficie total construida de 28.417,78 m2 y una superficie bruta alquilable de 13.346 m2. Detallamos la distribución de dicha superficie:

  - Planta solar: 7.791 m2
  - Sótano: 10.429 m2 (aparcamientos y locales comerciales)
  - Planta baja: 6.295 m2 (locales comerciales)
  - Primera planta: 3.901 m2 (locales y espacios comerciales)

  Los locales de este centro se han encontrado a 30 de junio de 2022 a un 83% de ocupación (86% de ocupación a 31 de diciembre de 2021).

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

  - Finca nº 57.975: 2.528 m2
  - 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:

  - Edificio A: Una planta de 9.000m2 construidos. Uso comercial
  - Edificio B: Una planta de 4.504,41m2 construidos. Uso comercial
  - Edificio C: Una planta de 4.504,01m2 construidos. Uso comercial

  locales de este centro se han encontrado a 30 de junio de 2022 a un 97% de ocupación (97% de ocupación a 31 de diciembre de 2021).

- 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.

Los locales de este centro se han encontrado a 30 de junio de 2022 a un 96% de ocupación (96% de ocupación a 31 de diciembre de 2021).

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

  La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance por un valor bruto de 1.453.500 euros como terrenos y 1.300.475 euros como construcciones. Este inmueble se ha encontrado a 30 de junio de 2022 a un 0% de ocupación (0% de ocupación a 31 de diciembre de 2021).
  No obstante, la sociedad espera arrendar el local antes de que finalice el año 2022.

- 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.

  Este inmueble se ha encontrado a 30 de junio de 2022 a un 100% de ocupación (100% de ocupación a 31 de diciembre de 2021).

- 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.

  Este inmueble se ha encontrado a 30 de junio de 2022 a un 100% de ocupación (100% de ocupación a 31 de diciembre de 2021).

- Oficinas situadas en la calle Botiguers, número 5, Paterna, Valencia. Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 28 de junio de 2019. Los espacios adquiridos del complejo de oficinas cuentan con una superficie total de 17.585 m2.

  Este inmueble se ha encontrado a 30 de junio de 2022 a un 94% de ocupación (99,99% de ocupación a 31 de diciembre de 2021)

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

  Este inmueble se encontraba a 30 de Junio de 2022 a un 100% de ocupación (31 de diciembre de 2021 a un 100% de ocupación)

La Sociedad tiene constituidas garantías hipotecarias afectas a estos inmuebles anteriormente descritos.

Durante el periodo de seis meses cerrado el 30 de junio de 2022 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 4.721.998 euros (4.100.134 euros el periodo de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2021) y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 2.072.005 euros (1.592.461 euros el periodo de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 202).

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:

Inmueble	Valor Bruto	Valor Neto	Valor Tasación	Fecha Tasación
Centro Comercial de Gandía	8.820.483	7.105.871	21.170.000	15/03/2022
Centro Comercial de Játiva	21.392.937	18.770.568	44.190.000	15/03/2022
Terreno de Gandía	2.050.870	2.050.870	4.302.000	15/03/2022
Centro Comercial de Parla	16.567.224	15.082.244	21.010.000	15/03/2022
Centro Comercial de Córdoba	19.930.283	16.944.968	25.600.000	15/03/2022
Oficinas Calle Colón, Valencia	2.765.975	2.595.392	3.420.000	15/03/2022
Residencia Geriatrica El Más, Torrent	2.853.131	2.693.467	3.120.000	15/03/2022
Residencia Geriatrica San Juan, Valencia	2.107.460	1.885.068	2.940.000	15/03/2022
Residencia Geriatrica Albalar	1.829.283	1.809.558	1.970.000	15/03/2022
Oficina Calle Botiguers, Paterna	18.892.935	18.220.441	26.770.000	15/03/2022
Total	97.210.581	87.158.447	154.492.000	

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 9% y el 12,02%.

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 del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

7.1. Arrendamiento operativo

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

	30.06.22	31.12.21
Menos de un año	5.619.512	5.572.650
Entre uno y cinco años	8.116.024	6.045.495
Más de cinco años	326.892	76.126
	14.062.428	11.874.270

Como arrendadores, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que ha tenido durante el ejercicio de seis meses cerrado el 30 de junio de 2022 y 2021 la Sociedad son los siguientes:

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

- Decathlon España, S.A. (Parla)
- Omega Group (Residencia San Juan)
- Omega Group (Residencia El Mas)
- Mercadona, S.A. (Oficinas Paterna, Valencia)
- PEPCO (Centro Comercial Plaza Mayor Xátiva)
- TEDI (Centro Comercial Plaza Mayor Xátiva)
- Kuups Design International (Centro Comercial Plaza Mayor Xátiva y Centro Comercial Plaza Mayor Gandía)
- SUPECO (GRUPO CARREFOUR, Córdoba)
- Ozone Bowling (Centro Comercial Plaza Mayor Xátiva y Centro Comercial Plaza Mayor Gandía)
-

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

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

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

Las inversiones financieras incluidas dentro del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" del balance 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 12. El vencimiento de las mismas depende del vencimiento de los diferentes contratos.

	30.06.2022	31.12.2021
Menos de un año	213.896	223.184
Entre uno y cinco años	568.986	567.286
Más de cinco años	579.447	532.881
	1.362.328	1.323.351

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) Inversiones en empresas del Grupo, Multigrupo y asociadas

La composición y los movimientos habidos ocurridos de 31 de diciembre de 2021 a 30 de junio de 2022 en las cuentas incluidas en estos epígrafes son los siguientes:

EJERCICIO 2022

	Saldo al 31/12/2021	Adiciones o Dotaciones	Resultados ejercicios anteriores 30/06/2022	Saldo al 30/06/2022
Participaciones en empresas del grupo				
Inversiones Inmobiliarias en Bienes Raices Córdoba S.A	0	3.671.380	0	3.671.380
Inversiones Inmobiliarias en Bienes Santa Fe	0	15.000	-2.258	12.742
3.686.380	**-2.258**	**3.684.122**	**-2.258**	**3.686.380**

La Sociedad constituyó dos sociedades durante el ejercicio correspondiente de 2022.

- Inversiones Inmobiliarias en Bienes Raíces Córdoba, S.A. fue constituida el 5 de enero de 2022 con un Capital Social de 60.000 euros. Durante el mes de febrero, dicha sociedad participada recibió financiación por parte de la Sociedad en forma de préstamo participativo por importe de 3.656.380 euros para la compra del local comercial MB – 04 del Centro Comercial El Arcángel.

- Inversiones Inmobiliarias en Bienes Santa Fe, S.A, fue constituida el 17 de enero de 2022

con un Capital Social de 60.000 euros.

Nombre	Domicilio	Actividad	% Participación Directa	% Derechos de voto	% Participación Directa
Inversiones Inmobiliarias en Bienes Raíces Cordoba S.A	Calle Botiguers 5 (Valencia)	Inmobiliaria	100%	100%	100%
Inversiones Inmobiliarias en Bienes Santa Fe	Calle Botiguers 5 (Valencia	Inmobiliaria	100%	100%	100%

Ninguna de las empresas participadas cotiza en Bolsa.

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés a fecha de la revisión intermedia de los estados financieros es la siguiente:

Sociedad	Patrimonio neto			
	Capital	Reservas	Acciones propias	Resultado ejercicio
Inversiones Inmobiliarias en Bienes Raíces Córdoba S.A	60.000	0	0	805
Inversiones Inmobiliarias en Bienes Santa Fe	60.000	0	0	-1.453

La Sociedad ha estimado que no existen indicios de deterioro en dichas inversiones debido a su reciente constitución y debido a las plusvalías latentes existentes.

10) 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	30.06.22	31.12.21
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	782.977	838.386
Personal		-
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	943.168	998.577

Al cierre del ejercicio de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022, se han producido unas pérdidas derivadas por deterioro de saldos comerciales pendientes de cobro originadas por riesgo de crédito por importe de 289.671 euros (No se recogieron perdidas por deterioro de saldos

comerciales a 31 de diciembre de 2021).

Durante el 2019 se firmó un contrato de arrendamiento con sobre uno de los locales sito en el Centro comercial Plaza Mayor Xátiva. Durante el año 2021 la sociedad arrendataria no realizó los pagos correspondientes a las rentas firmadas en el contrato de arrendamiento, y a finales del 2021 la empresa arrendataria entró en concurso de acreedores.

Los problemas procesales surgidos como consecuencia del imposible emplazamiento de la demandada están originando sustanciales retrasos que han conllevado a la decisión de desistir de la acción de reclamación de cantidad e interesar directamente la acción de desahucio.

Veracruz Properties inició un procedimiento judicial para el desahucio debido al impago de rentas por parte del arrendatario. Dicho juicio fue oficializado el mes de abril de 2022 que dicto que se comenzaría con los procedimientos de desahucio debido al impago de rentas por parte de Madrid Express Clothing. VERACRUZ consigue recuperar el inmueble, pero no ha cobrado la cantidad adeudada.

11) Fondos Propios

a) Capital social

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

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

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

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 ascendía 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 declaró 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 produjo la modificación estatutaria de la Sociedad aprobada por la Junta General de Accionistas. Esta ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 2 de diciembre de 2019.

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

Tras estas operaciones, a 30 de junio de 2022 el capital social asciende a 26.631.800 euros, representado por 2.663.180 acciones, de 10 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores, así como una prima de emisión de 23.379.436 euros.

Tras las ampliaciones comentadas, las sociedades que al 30 de junio de 2022 cuentan con una participación igual o superior al 5% en el capital social de la Sociedad son las siguientes:

	Porcentaje Participación
ALMAGRE SA	20,85%
GOLD CHANDELIER INC	8,49%
LOGAN GROUP INC	8,11%
ECODAY INTERNATIONAL CORP	8,11%
ROCK VALLEY TRADING INC	8,11%
PRIMEFIELD INTERNATIONAL INC	8,11%
KLEINCORP INTERNATIONAL INC	8,11%
ENOPEN CORP	8,10%
	77,98%

b) Reserva legal

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

Al 30 de junio de 2022, esta reserva asciende a 1.306.528 euros y no se encuentra totalmente constituida.

Según la Ley 11/2009 de SOCIMI 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
30.06.22	1.045	32	32	34.067
31.12.21	1.045	32	32	34.067

Las acciones propias en poder de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 fueron adquiridas por medio de un contrato de préstamo de valores con el accionista Almagre, S.A. el día 11 de julio de 2018 por el cual se prestaban 9.203 acciones de la Sociedad con un valor de 32,6 euros cada una, lo que supone un total de 300.018 euros. Dicho préstamo devengaba unos intereses del 3,35% y tenían una fecha de vencimiento de 11 de julio de 2019.

Con fecha de 9 de julio de 2020 se firma una renovación del préstamo con las mismas condiciones anteriormente establecidas fijando un nuevo vencimiento del préstamo a la fecha de 10 de julio de 2021.

Con fecha 9 de Septiembre de 2021 se realizó la venta de 15.625 acciones propias por un importe de 500.000 euros que se a libre disposición del mercado.

Con fecha 13 de Septiembre de 2021 se realizó la venta 3.125 acciones propias por un importe de 101.525 Euros que se encontraban en posesión de Veracruz Properties Socimi, S.A.

Durante 2022 no se han realizado operaciones con las acciones propias.

d) Operaciones de Cobertura

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 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021:

30 de junio de 2022

					Valor razonable	
Concepto	Clasificación	Entidad	Importe contratado	Vencimiento	Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Caixa Bank	9.500.000	01/07/2034	733.312	-

31 de diciembre de 2021

					Valor razonable	
Concepto	Clasificación	Entidad	Importe contratado	Vencimiento	Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Caixa Bank	9.500.000	01/07/2034	-	130.429

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 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, el cambio de valor razonable de los derivados, neto de su efecto fiscal.

12) Deudas a largo plazo y a corto plazo

A 30 de junio del 2022, las deudas a largo y corto plazo se clasifican en base a las siguientes categorías:

	Deudas a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros (Nota 12)	Total
Categorías:			
Débitos y partidas a pagar	31.412.549	1.362.328	32.774.877
	31.412.549	1.362.328	32.774.877

	Deudas a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Total
Categorías:			
Débitos y partidas a pagar	3.889.592	5.958.620	9.848.211
	3.889.592	5.958.620	9.848.211

A 31 de diciembre de 2021, las deudas a largo y corto plazo se clasifican en base a las siguientes categorías:

	Deudas a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
Categorías:			
Débitos y partidas a pagar	32.435.501	1.453.780	33.889.280
	32.435.501	1.453.780	33.889.280

	Deudas a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Total
Categorías:			
Débitos y partidas a pagar	3 688 587	2 075 014	5 763 601
	3 688 587	2 075 014	5 763 601

Dentro del epígrafe "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" del balance a 30 de junio del 2022 y 31 de diciembre de 2021 están incluidos principalmente:

A 30.06.2022

Activo hipotecado	Banco	Importe concedido	Vencimiento	Tipo de interés	Importe Largo Plazo	Importe Corto Plazo	
						Intereses devengados pendientes	Capital pendiente
Centros Comerciales "Plaza Mayor Xátiva" y "Plaza Mayor Gandia"	Sabadell	14.500.000	30/09/2024	1,75%	7.644.981	43.233	723.030
Centro Comercial "Parla Natura"	Sabadell	8.500.000	30/06/2026	1,90%	5.202.946	0	489.993
Centro Comercial de Córdoba	Bankia	10.000.000	28/06/2031	1,30%	5.856.371	21.948	663.220
Residencias geriátricas "Residencia San Juan"y "Residencia El Mas"	Bankia	2.491.000	26/03/2028	1,50%	825.377	5.771	111.020
Oficinas de la Calle Colón, número 60, planta 7, Valencia	Bankia	1.364.250	26/03/2030	1,50%	1.292.010	3.512	247.018
Oficinas de la Calle Botiguers, número 5, Paterna, Valencia	La Caixa	9.500.000	28/06/2035	1,30%	7.647.500	43.330	558.125
PRESTAMO LP SABADELL REFORMAS CC	Sabadell	1.200.000	22/07/2024	1,80%	269.235	0	243.911
PRESTAMOS LP SABADELL FIT OUT 1	Sabadell	1.560.000	22/07/2024	1,80%	332.029	0	300.799
ICO 1	Sabadell	1.700.000	27/04/2025	1,75%	1.216.390	0	415.126
ICO 2	La Caixa	260.000	05/05/2025	1,95%	167.859	0	85.122
LP Santander	Santander	1.060.000	18/02/2034	2,60%	957.852	0	76.945
		52.135.250			31.412.549	117.794	3.914.309

A 31.12.2021

Activo hipotecado	Banco	Importe concedido	Vencimiento	Tipo de interés	Importe Largo Plazo	Importe Corto Plazo	
						Intereses devengados pendientes	Capital pendiente
Centros Comerciales "Plaza Mayor Xátiva" y "Plaza Mayor Gandia"	Sabadell	14.500.000	30 09/2024	1,75%	8.008.358	45.173	715.618
Centro Comercial "Parla Natura"	Sabadell	8.500.000	30 06/2026	1,90%	5.449.222	0	484.901
Centro Comercial de Córdoba	Bankia	10.000.000	28 06/2031	1,30%	6.188.642	23.050	660.577
Residencias geriátricas "Residencia San Juan"y "Residencia El Mas"	Bankia	2.491.000	26 03/2028	1,50%	1.415.981	6.229	245.179
Oficinas de la Calle Colón, número 60, planta 7, Valencia	Bankia	1.364.250	26 03/2030	1,50%	881.094	3.717	110.193
Oficinas de la Calle Botiguers, número 5, Paterna, Valencia	La Caixa	9.500.000	28 06/2035	1,30%	7.932.500	44.599	534.375
PRESTAMO LP SABADELL REFORMAS CC	Sabadell	1.200.000	22 07/2024	1,80%	1.424.860	0	275.140
PRESTAMOS LP SABADELL FIT OUT 1	Sabadell	1.560.000	22 07/2024	1,80%	483.105	0	298.106
ICO 1	Sabadell	1.700.000	27 04/2025	1,75%	391.738	0	241.727
ICO 2	La Caixa	260.000	05 05/2025	1,95%	260.000	0	
		51.075.250			32.435.501	122.769	3.565.818

A 30 de junio de 2022 existen 326.500 euros (679.659 euros a 31 de diciembre de 2021) correspondientes a intereses devengados por estos préstamos.

A 30 de Junio de 2022 existen 117.974 euros de intereses devengados, pero que no han sido pagados a fecha de la revisión limitada(112.769 euros en 31 diciembre de 2021)

Ninguno de estos préstamos tiene covenants cuyo incumplimiento pudiera suponer el vencimiento anticipado de los mismos.

Dentro del epígrafe del pasivo no corriente de "Otros pasivos financieros largo plazo" del balance están incluidos:

- Fianzas que la Sociedad ha ido recibiendo de sus arrendatarios, contempladas bajo contrato de arrendamiento por importe de 1.362.328 euros (1.323.351 euros en 2021).

Dentro del epígrafe del pasivo no corriente de "Otros pasivos financieros corto plazo" del balance están incluidos:

- La Sociedad tiene registrado los préstamos participativos recibidos por distintos accionistas de la Sociedad, por importe de 5.181.363 Euros, tal y como se detalla en la nota 17.
- La Sociedad tiene registrado los préstamos recibidos por distintos accionistas de la Sociedad por importe de 634.756 euros (616.116 Euros en 2021).

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	30 de junio de 2022				
	2023	2024	2025	Resto	Total
Deudas:					
Deudas con entidades de crédito	3.932.424	3.779.284	3.525.450	20.175.392	31.412.550
Otros pasivos financieros	-	-	-	1.362.328	1.362.328
	3.932.424	3.779.284	3.525.450	21.537.720	32.774.878

	31 de diciembre de 2021				
	2023	2024	2025	Resto	Total
Deudas:					
Deudas con entidades de crédito	3.854.487	3.687.421	3.443.358	21.450.235	32.435.501
Otros pasivos financieros	-	-	-	1.323.351	1.323.351
	3.854.487	3.687.421	3.443.358	22.773.586	33.758.851

13) Otros Activos a largo plazo

A 30 de junio del 2022 y 31 de diciembre de 2021, la sociedad contabiliza en el apartado "Otros activos a largo plazo" las dos siguientes partidas.

- Fianzas y depósitos constituidos a largo plazo por importe de 366.013 euros (366.013 Euros en 2021)
- Imposiciones a plazo fijo por importe de 110.000 euros (sin importe en 2021)

14) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

A 30 de junio del 2022 y 31 de diciembre de 2021, el detalle de los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, así como el de las provisiones a corto plazo es el siguiente:

Concepto	30.06.22	31.12.21
Proveedores	-	1.866
Provisiones a corto plazo		
Acreedores varios	780.926	718.777
Personal		24.781
Otras deudas con las Administraciones Públicas (ver nota 13)	167.257	115.596
Total	948.183	861.020

Las provisiones realizadas durante el periodo finalizado el 30 de junio de 2022 se corresponden con las obligaciones del Impuesto de Bienes Inmuebles a pagar en el ejercicio 2022.

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:

	Ene 22 - Jun 22 Días	*Ene 201- Dic 21* Días
Periodo medio de pago a proveedores	39,85	46,88
Ratio operaciones Pagadas	30,94	44,12
Ratio operaciones pendientes de pago	59,48	57,99
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	821.242	2.905.090
Total pagos pendientes	372.776	723.551

15) Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas en los ejercicios cerrados el 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021 es el siguiente:

30 de junio de 2022

	Saldos deudores	Saldos acreedores
Cuenta	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	-	-
Impuesto sobre la renta de las personas fisicas	-	157.168
Activo por impuesto corriente	45.918	-
Activo por retenciones y pagos a cuenta	114.273	-
Organismos de la Seguridad Social	-	10.089
	160.191	167.257

30 de junio de 2021

	Saldos deudores	Saldos acreedores
Cuenta	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	18.623	143.267
Impuesto sobre la renta de las personas fisicas	-	7.284
Activo por impuesto corriente	45.918	-
Activo por retenciones y pagos a cuenta	114.273	-
Organismos de la Seguridad Social	-	10.294
	178.814	160.845

Régimen fiscal especial SOCIMI:

Con fecha 2 de noviembre de 2016, la Junta General de Accionistas aprobó el acogimiento al régimen legal de SOCIMI con efectos desde el 1 de septiembre de 2016, pasando la Sociedad a regularse por la Ley 11/2009 de 26 de octubre. En el ámbito fiscal, la Sociedad pasa a regirse por lo marcado en los artículos 8 y 9 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre. El artículo 9 establece el régimen fiscal especial de la Sociedad en el Impuesto sobre Sociedades, estableciendo que tributará al tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades. La entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión

regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del 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 de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 es la siguiente:

30 de junio de 2022	Total
Resultado contable	1.234.911
Base Imponible Previa	1.234.911
Otras diferencias de imputación temporal de ingresos y gastos Régimen Especial	(1.234.911)
Base Imponible	-
Tipo de Gravamen 15%	-
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 terminado el 31 de diciembre de 2021 era la siguiente:

31 de diciembre de 2021	Total
Resultado contable	2.272.449
Base Imponible Previa	165.204
Otras diferencias de imputación temporal de ingresos y gastos. Régimen Especial	-
Base Imponible	165.204
Tipo de Gravamen 15%	24.781
Cuota Íntegra	24.781
Retenciones y pagos a cuenta (-)	-
IMPORTE A DEVOLVER/PAGAR	24.781

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del 30 de junio de 2022, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios desde su constitución para todos los impuestos que le son de aplicación. Los Administradores consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los Estados Financieros Intermedios adjuntos.

16) Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

	30.06.22	30.06.21
Alquiler de inmuebles	4.721.998	4.100.134
	4.721.998	4.100.134

b) Gastos de personal

Su desglose es el siguiente:

	30.06.22	30.06.20
Sueldos, salarios y asimilados	(251.635)	(210.468)
Cargas sociales	(56.015)	(49.016)
	(307.650)	(259.484)

c) Servicios exteriores

Su desglose es el siguiente:

	30.06.22	30.06.21
Arrendamientos	(1.317)	(19.956)
Mantenimiento	(104.351)	(87.734)
Servicios profesionales independientes	(138.649)	(119.428)
Primas de seguro	(44.836)	(39.471)
Servicios bancarios	(3.371)	(2.204)
Publicidad y márketing	(55.203)	(45.221)
Suministros	(238.268)	(205.108)
Otros servicios	(810.805)	(702.775)
Tributos	(385.534)	(370.565)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(40.000)	-
	(1.822.334)	(1.592.462)

La cuenta de tributos a cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y a cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 recoge principalmente las provisiones de los Impuestos sobre Bienes Inmuebles de los meses correspondientes para los centros comerciales de los que es propietario la Sociedad por importe de 314.110 euros y 308.564 euros respectivamente. Los impuestos a devengar del ejercicio 2020 sobre los nuevos inmuebles adquiridos durante el ejercicio (ver nota 6) son asumidos por el vendedor.

17) Préstamos participativos

Con el fin de aumentar su oferta de inmuebles, la Sociedad ha recurrido a préstamos participativos.

El origen de estos préstamos participativos fue la adquisición de Táctica, las Oficinas en Calle Colón Valencia y el nuevo local BM-04 en el Centro Comercial el Arcángel de Córdoba.

Los prestamos participativos a 30 de junio de 2022 son los siguientes:

Descripción	Fecha Concesión	Fecha Vencimiento	Tipo de Interes	30.06.2022
ALMAGRE I	14/01/2022	14/07/2022	4%	88.192
SEGUROS UNIVERSAL	15/09/2021	15/09/2022	4%	554.286
AGILANT ADVISORS	15/06/2022	13/12/2022	4%	100.031
JOROM INVEST	24/09/2021	24/09/2022	4%	500.000
ALMAGRE II	24/09/2021	24/09/2022	4%	404.565
J LG	20/01/2022	20/07/2022	4%	599.975
JOROM II	30/03/2022	30/09/2022	4%	999.975
ALMAGRE III	30/03/2022	30/09/2022	4%	1.934.339
				5.181.363

Los prestamos participativos a 31 de Diciembre de 2021 son los siguientes:

Descripción	Fecha Concesión	Fecha Vencimiento	Tipo de Interes	31.12.2021
SEGUROS UNIVERSAL	15/09/2021	15/03/2022	4%	554.286
JOROM INVEST	24/09/2021	24/03/2022	4%	500.000
ALMAGRE II	24/09/2021	24/03/2022	4%	404.565
Otros P.Participativos				47
				1.458.899

A su vez, durante este ejercicio la Sociedad ha realizado un préstamo participativo con la empresa Inversiones Inmobiliarias Bienes Raíces Córdoba, S.A.U para facilitarle la compra del local comercial señalado con el numero BM-04 en el Centro Comercial el Arcángel de Córdoba.

18) Hechos posteriores al cierre

Salvo por lo comentado anteriormente, no se han producido otros hechos relevantes adicionales con posterioridad al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y hasta la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios.

19) Otra información

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

Sexo	30.06.2022	31.12.2021
Hombre	12	8
Mujer	2	2
TOTAL	**14**	**10**

Los honorarios devengados por los auditores de la Sociedad han sido de 5.500 euros por el trabajo de revisión limitada al 30 de junio de 2022 (9.000 euros devengados por los auditores durante el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021).

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

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Alta Dirección está compuesta por un miembro del Consejo de Administración.

Las retribuciones percibidas durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 30 de junio de 2022 por los miembros del Consejo de Administración y por el personal de alta dirección de la Sociedad han sido de 51.457 euros (81.017 euros durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021).

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

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

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley:

a.1) Reservas Voluntarias (75.926 euros) y Legales (165.482 euros) a 31 de agosto de 2016.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen:

b.1) Reservas Voluntarias y Legales dotadas entre el 1 de septiembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2010: Reserva Legal (570.850 euros) y Reserva Voluntaria (7.603 euros).

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen

c.1) Se ha producido distribución de dividendos a cuenta con cargo a beneficios del ejercicio durante el periodo comprendido desde la fecha de aplicación del régimen fiscal atribuido por esta Ley hasta el 30 de junio de 2022 por importe total de 8.157.352 euros.

d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general:

d.1) La única distribución de dividendos realizada con cargo a reservas y a resultados de ejercicios anteriores no sujetos al régimen fiscal de esta ley fue durante el ejercicio 2017 por un valor de 250.000 euros, de los cuales 197.516 euros fueron repartidos con cargo al resultado del ejercicio terminado a 31 de agosto de 2016 y 52.484 euros con cargo a reservas voluntarias.

d.2) La única distribución de dividendos realizada con cargo a reservas y a resultados de ejercicios anteriores no sujetos al régimen fiscal de esta ley ha sido durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 por un valor de 250.000 euros, los cuales fueron repartidos con cargo a reservas voluntarias, así como los 900.000 euros de dividendos repartidos detallados en la nota 3.

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores:

e.1) Ver nota 3.

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

f.1) Centro Comercial Plaza Mayor Játiva: 30 de septiembre de 2014.
f.2) Centro Comercial Plaza Mayor Gandía: 30 de septiembre de 2014
f.3) Centro Comercial Parla Natura: 29 de julio de 2016
f.4) Centro Comercial Arcángel: 28 de julio de 2016
f.5) Oficinas Calle Colón, Valencia: 6 de marzo de marzo de 2018
f.6) Residencia Geriátrica El Mas, Torrent: 26 de marzo de 2018
f.7) Residencia Geriátrica San Juan, Valencia: 26 de marzo de 2018
f.8) Edificios de Oficinas en Parque Empresarial Táctica, Paterna, Valencia: 28 de junio de 2019
f.9) Residencia Geriátrica Albalar: 29 de Septiembre de 2021

g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley:

g.1) Los activos que computan dentro del 80 por ciento al que se refiere dicho apartado de la Ley, se corresponden a los descritos en el punto anterior f) y sus valores brutos individuales son los reflejados en la nota 6 de las presentes notas a los estados financieros Intermedios. El valor neto contable del total de estos activos a 30 de junio de 2022 se corresponde a un importe total de 87.158.448 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 173.259 euros.

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
4	CENTRO COMERCIAL	PARLA	MADRID
5	CENTRO COMERCIAL	CÓRDOBA	CÓRDOBA
6	OFICINAS	VALENCIA	VALENCIA
7	RESIDENCIA	TORRENT	VALENCIA
8	RESIDENCIA	VALENCIA	VALENCIA
9	OFICINAS	PATERNA	VALENCIA

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

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. han formulado los Estados Financieros Intermedios (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas a los estados financieros intermedios) correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

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

Valencia, 29 de septiembre de 2022

D. Miguel E. Nuñez Pérez (Presidente)

D. Salvador E. Fondeur (Secretario Consejero)