

Gandía, 24 de Octubre de 2023

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 6/2023, de 17 de marzo, 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 2023.
- Estados financieros intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.

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,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'S. Fondeur Mendoza', written over a light blue horizontal line.

D. Salvador Fondeur Mendoza

Consejero Delegado

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.

Estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2023

Incluye Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios

INFORME DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Veracruz Properties Socimi, S.A. al 30 de junio de 2023, que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2023, la 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 estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre 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. En 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 la entidad al 30 de junio de 2023, 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 la Sociedad 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



Iñigo Martínez Aramendi

18 de octubre de 2023

Miembro de Grant Thornton International Ltd

Barcelona · Bilbao · Castellón · Las Palmas de Gran Canaria · Madrid · Málaga · Murcia · Pamplona · Valencia · Vigo · Zaragoza
Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal, Paseo de la Castellana, 81, 11ª - 28046 Madrid, CIF B-08914830, inscrita en el RM de Madrid, T. 36.652, F. 159, H. M-657.409, inscripción 36ª y en el ROAC nº S0231

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.P.

2023 Núm. 01/23/04624

SELLO CORPORATIVO: 33,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.

Estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

Incluye Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

**Notas a los Estados
Financieros Intermedios**

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A

**Balance al
30 de junio de 2023
(expresado en euros)**

ACTIVO	Nota	30.6.2023	31.12.2022
ACTIVO NO CORRIENTE		91.807.915	92.530.309
Inmovilizado intangible		70	914
Patentes, licencias y marcas y similares		70	639
Aplicaciones informáticas		-	275
Inmovilizado material	5	2.638.170	2.456.846
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		2.638.170	2.456.846
Inversiones inmobiliarias	6	85.447.005	86.346.200
Terrenos		28.000.795	28.000.795
Construcciones		57.446.210	58.345.404
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	10	1.971.370	1.971.370
Instrumentos de patrimonio		1.971.370	1.971.370
Inversiones financieras a largo plazo	8 y 9	1.751.300	1.754.979
Instrumentos de patrimonio	13	853.295	1.030.015
Créditos a empresas		300.997	357.951
Otros activos financieros		597.009	367.013
ACTIVO CORRIENTE		3.597.260	2.511.041
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		729.422	1.014.988
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8 y 9	548.149	854.647
Personal	8 y 9	20.688	150
Activos por impuesto corriente	9 y 15	45.918	45.918
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9 y 15	114.667	114.273
Inversiones financieras a corto plazo		192.263	-
Derivados	8 y 13	192.263	-
Periodificaciones a corto plazo		272.704	328.598
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		2.402.871	1.167.454
Tesorería		2.402.871	1.167.454
TOTAL ACTIVO		95.405.176	95.041.350

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A

**Balance al
30 de junio de 2023
(expresado en euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30.6.2023	31.12.2022
PATRIMONIO NETO	11	57.374.556	57.082.719
Fondos propios		56.328.998	56.052.705
Capital		27.750.950	27.750.950
Capital escriturado		27.750.950	27.750.950
Prima de emisión		25.841.566	25.841.566
Reservas		1.833.025	1.569.820
Legal y estatutarias		1.589.733	1.326.528
Otras reservas		243.292	243.292
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)		(30.904)	(34.067)
Resultado del ejercicio		1.584.362	2.632.042
(Dividendo a cuenta)		(650.000)	(1.707.606)
Ajustes por cambios de valor		1.045.558	1.030.015
Operaciones de cobertura	13	1.045.558	1.030.015
PASIVO NO CORRIENTE		30.526.739	30.829.833
Provisiones a largo plazo		546.439	-
Otras provisiones		546.439	-
Deudas a largo plazo	12	29.980.300	30.829.833
Deuda con entidades de crédito		28.694.245	29.436.482
Otros pasivos financieros		1.286.055	1.393.351
PASIVO CORRIENTE		7.503.881	7.128.797
Deudas a corto plazo	12	6.840.113	6.224.086
Deuda con entidades de crédito		4.213.765	4.052.220
Otros pasivos financieros		2.626.348	2.171.866
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		663.768	904.712
Acreedores varios	14 y 15	472.848	776.923
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14 y 15	190.920	127.788
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		95.405.176	95.041.350

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A**Cuenta de Pérdidas y Ganancias
correspondiente al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2023
(expresado en euros)**

	<u>Nota</u>	<u>30.06.23</u>	<u>30.06.22</u>
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:	16	5.266.513	4.721.988
Ventas		5.190.513	4.721.988
Prestaciones de servicios		76.000	-
Otros ingresos de explotación:	16	27.603	8.236
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		27.603	8.236
Gastos de personal:	16	(379.891)	(307.650)
Sueldos, salarios y asimilados		(298.601)	(251.635)
Cargas sociales		(81.290)	(56.015)
Otros gastos de explotación	16	(1.905.585)	(1.822.334)
Servicios exteriores		(1.420.780)	(1.396.800)
Tributos		(417.782)	(385.534)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	9	(67.023)	(40.000)
Amortización del inmovilizado	5 y 6	(1.019.362)	(998.012)
Otros resultados		621	2.848
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.989.900	1.605.076
Ingresos financieros:		2.074	1.243
De participaciones en instrumento de patrimonio		2.074	1.243
En empresas del grupo y asociadas		2.074	1.243
De terceros		-	6.151
Gastos financieros:	12	(407.612)	(371.408)
Por deudas con terceros		(407.612)	(371.408)
RESULTADO FINANCIERO		(405.538)	(370.165)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.584.362	1.234.911
Impuesto sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		1.584.362	1.234.911

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A

**Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondiente al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2023
(expresado en euros)**

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	<u>Nota</u>	<u>30.06.23</u>	<u>30.06.22</u>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		1.584.362	1.234.911
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		15.543	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		1.599.905	1.234.911

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	<u>Nota</u>	<u>Capital escriturado</u>	<u>Prima de emisión</u>	<u>Reservas</u>	<u>(Acciones y participaciones en patrimonio propias)</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>	<u>(Dividendo a cuenta)</u>	<u>Ajustes por cambios de valor</u>	<u>TOTAL</u>
SALDO, FINAL DEL AÑO 2021		26.631.800	23.379.436	1.202.149	(34.067)	2.247.669	(1.180.000)	(130.429)	52.116.558
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2022		26.631.800	23.379.436	1.202.149	(34.067)	2.247.669	(1.180.000)	(130.429)	52.116.558
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	2.632.042	-	1.160.444	3.792.486
(-) Distribución de dividendos		-	-	-	-	-	(1.707.606)	-	(1.707.606)
Emissiones y cancelaciones de otros instrumentos de patrimonio neto		1.119.150	2.462.130	-	-	-	-	-	3.581.280
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	367.671	-	(2.247.669)	1.180.000	-	(699.998)
SALDO, FINAL DEL AÑO 2022		27.750.950	25.841.566	1.569.820	(34.067)	2.632.042	(1.707.606)	1.030.015	57.082.720
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2023		27.750.950	25.841.566	1.569.820	(34.067)	2.632.042	(1.707.606)	1.030.015	57.082.720
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	1.584.362	-	15.543	1.599.905
Operaciones con socios o propietarios		-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Distribución de dividendos		-	-	-	-	(2.368.838)	1.057.606	-	(1.311.232)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)		-	-	-	3.163	-	-	-	3.163
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	263.204	-	(263.204)	-	-	0
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2023		27.750.950	25.841.566	1.833.025	(30.904)	1.584.362	(650.000)	1.045.558	57.374.556

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A

Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 (expresado en euros)

	Nota	2023	2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		3.712.532	2.006.183
Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.584.362	1.234.911
Ajustes del resultado:		1.955.796	1.408.177
Amortización del inmovilizado (+)	5 y 6	1.019.362	998.012
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	16	-	40.000
Variación de provisiones (+/-)		546.439	-
Ingresos financieros (-)		(2.074)	(1.243)
Gastos financieros (+)		407.612	371.408
Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		(15.543)	-
Cambios en el capital corriente:		577.912	(265.497)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	8 y 9	285.566	(123.956)
Otros activos corrientes (+/-)	8 y 9	(55.894)	(100.000)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	14 y 15	240.943	33.344
Otros pasivos corrientes (+/-)	14 y 15	107.296	(74.885)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(405.538)	(371.408)
Pagos de intereses (-)	12	(407.612)	(371.408)
Cobros de intereses (+)		2.074	1.243
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(296.969)	(3.773.491)
Pagos por inversiones (-):		(300.648)	(3.808.721)
Empresas del grupo y asociadas	13	-	(3.656.380)
Inmovilizado intangible		-	(1.700)
Inmovilizado material	5	(269.183)	(142.503)
Inversiones inmobiliarias	6	(31.465)	(8.138)
Cobros por desinversiones (+):		3.679	35.230
Empresas del grupo y asociadas		3.679	-
Inversiones inmobiliarias		-	35.230
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(1.530.146)	2.010.889
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		3.163	-
Amortización de instrumentos de patrimonio (-)		3.163	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(883.309)	2.980.951
Emisión:	11	(347.186)	4.842.384
Deudas con entidades de crédito (+)	11	(347.186)	1.119.919
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		-	3.722.464
Devolución y amortización de:	8 y 9	(536.123)	(1.861.433)
Deudas con entidades de crédito (-)		(536.123)	(1.861.433)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(650.000)	(970.062)
Dividendos (-)		(650.000)	(970.062)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		1.235.416	243.581
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.167.454	575.088
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.402.871	818.670

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses
cerrado el 30 de junio de 2023

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 2023 los siguientes inmuebles:

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

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.

Durante el primer semestre de 2022, la Sociedad pasó a ser la cabecera de un grupo de sociedades tras la constitución de dos sociedades: Inversiones Inmobiliarias en Bienes Córdoba y Inversiones Inmobiliarias en Bienes Santa Fe (Ver nota 10). No obstante, no se han formulado cuentas anuales consolidadas al no ser significativas para la imagen fiel del grupo.

Régimen SOCIMI

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

Requisitos de inversión (Art.3)

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

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

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

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

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

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

En este sentido el plazo se computará:

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

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

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros. A 30 de junio de 2023 la Sociedad sí cumple dicho requisito.

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

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.

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

2) Bases de presentación de 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, los flujos de efectivo y las notas a los Estados financieros Intermedios compuestas por las notas 1 a 20, se han preparado a partir de los registros contables,

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2017, de 2 de diciembre y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los cambios en el patrimonio neto correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

Salvo indicación en contrario, todas las cifras presentadas en estas notas vienen expresadas en euros.

Las Cuentas Anuales del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2022 fueron formuladas por el consejo de Administración de la sociedad el 27 de Abril de 2023 y aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 1 de julio de 2023.

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

Las notas a 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 adjuntos se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

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

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de los 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, los flujos de efectivo y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio, las correspondientes al ejercicio anterior. En la nota a los estados financieros intermedios también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Para hacer comparativa la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo de seis meses cerrado el 30 de junio de 2023, 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 2022.

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

e) Aplicación del principio de empresa en funcionamiento

A cierre del ejercicio terminado el 30 de junio de 2023 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 3.906.620 euros (4.617.755 euros en 2022). Ante esta situación, debemos atender a que se han realizado repartos de dividendos durante el ejercicio 2023 por importe de 661.231 euros (1.707.606 euros en 2022) y han repartido 650.000 euros a cuenta del resultado de 2023 lo cual ha mermado el activo circulante de la Sociedad.

La Sociedad históricamente reparte dividendos de forma trimestral en base al rendimiento obtenido durante el trimestre. (Ver nota 3)

Dada la actividad de la Sociedad, la misma 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. 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.

Del pasivo exigible a corto plazo, un total de 2.067.250€ 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, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Estado de Flujo 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 a los Estados Financieros Intermedios.

g) Elementos recogidos en varias partidas

En la elaboración de las notas a 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

La propuesta de distribución del resultado a 31 de diciembre de 2022 que el Consejo de Administración propuso a la Junta General de Accionistas y que la misma ha aprobado es el siguiente:

<u>Base de reparto</u>	<u>Euros</u>
Pérdidas y ganancias (beneficios)	<u>2.632.042</u>
Total	<u>2.632.042</u>
<u>Aplicación</u>	
Reparto dividendos (entregados a cuenta)	1.707.606
Reparto dividendos	661.231
Reserva voluntaria	-
Reserva legal	<u>263.204</u>
Total	<u>2.632.042</u>

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

Con fecha 1 de julio de 2023 la Junta General de Accionistas ha aprobado la distribución del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 por importe de 2.632.042 euros de beneficios. Se han distribuido un total de 1.707.606 euros repartidos como dividendos entregados a cuenta, 661.231 euros a reparto de dividendos y 263.204 euros a reserva legal.

La Sociedad suele realizar repartos trimestrales de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio, a continuación mostramos el estado de liquidez para cada uno de estos repartos. Durante 2023, se han repartido dividendos a cuenta por importe de 650.000 euros, aprobados en el Consejo de Administración de la Sociedad a fecha de 15 de mayo de 2023.

	Abr 23 - Jun 23
Beneficio	790.452
Perdidas de Ejercicios Anteriores	-
Beneficios Brutos Disponibles	794.902
A deducir:	
Reservas Legales a dotar sobre beneficios netos	79.045
Reservas Voluntarias a dotar sobre beneficios netos	
Estimación del Impuesto de Sociedades del Ejercicio	-
Importe máximo posible a distribuir	715.857
Importe que se distribuyó	650.000

4) Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la formulación de los estados financieros intermedios comprendidos entre el 1 de enero de 2023 y 30 de junio de 2023 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.

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

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

c) Deterioro de valor del inmovilizado intangible y material

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

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

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

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

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

d) Inversiones inmobiliarias

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

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

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

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

f.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).

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

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

f.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.

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

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) Activos financieros a coste

En esta categoría se incluyen los siguientes activos financieros:

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

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

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

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

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

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

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

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

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

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

- En el caso de ajustes valorativos previos por revalorizaciones del activo, las correcciones valorativas por deterioro se registran contra la partida del patrimonio neto hasta alcanzar el importe de las revalorizaciones reconocidas con anterioridad, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no es objeto de reversión.

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

- En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida del patrimonio neto que ha recogido los ajustes valorativos previos, y a partir de ese momento, el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

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

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

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

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

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

f.1.3) Baja de activos financieros

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

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

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

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

f.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.

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

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 transfiera 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

f.2.1) Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

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 regirse 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.

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

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.

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

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 los estados financieros intermedios diferencian entre:

h.1) Provisiones

Saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

h.2) Pasivos contingentes

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

Los estados financieros 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, sino que se informa sobre los mismos en las notas explicativas.

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

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

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.

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

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.

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

5) Inmovilizado material

Los saldos y variaciones durante los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2022 y el 30 de junio de 2023, de los valores brutos, de la amortización acumulada y de la corrección valorativa son

	Equipos para procesamiento de información	Total
<u>Valores brutos</u>		
Saldo al 31.12.21	2.505.184	2.505.184
Entradas	383.143	383.143
Saldo al 31.12.22	2.888.327	2.888.327
Entradas	269.183	269.183
Saldo al 30.06.23	3.157.510	3.157.510
<u>Amortización acumulada</u>		
Saldo al 31.12.21	(274.033)	(274.033)
Entradas	(157.448)	(157.448)
Saldo al 31.12.22	(431.481)	(431.481)
Entradas	(87.859)	(87.859)
Saldo al 30.06.23	(519.340)	(519.340)
Valor Neto Contable al 31.12.22	2.456.846	2.456.846
Valor Neto Contable al 30.06.23	2.638.170	2.638.170

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus activos. Al cierre de los ejercicios terminado el 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

La Sociedad no mantiene en su balance a cierre del ejercicio terminado el 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 ningún elemento que se encuentre totalmente amortizado.

6) Inversiones inmobiliarias

Los saldos y variaciones durante los ejercicios cerrados el 30 de junio de 2023 y el 31 de diciembre de 2022, de los valores brutos, de la amortización acumulada y de la corrección valorativa son:

	Terrenos	Construcciones	Total
<u>Valores brutos</u>			
Saldo al 31.12.21	28.000.795	69.235.448	97.236.243
Entradas		109.285	109.285
Salidas, bajas o reducciones		(28.471)	(28.471)
Saldo al 31.12.22	28.000.795	69.316.262	97.317.057
Entradas		31.465	31.465
Saldo al 30.06.23	28.000.795	69.347.727	97.348.522
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldo al 31.12.21	-	(9.133.409)	(9.133.409)
Entradas		(1.837.449)	(1.837.449)
Saldo al 31.12.22	-	(10.970.858)	(10.970.858)
Entradas		(930.659)	(930.659)
Saldo al 30.06.23	-	(11.901.517)	(11.901.517)
Valor Neto Contable al 31.12.22	28.000.795	58.345.405	86.346.200
Valor Neto Contable al 31.12.23	28.000.795	57.446.210	85.447.004

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

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 Càrrecer 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 2023 al 82% de ocupación (81% a 31 de diciembre de 2022).
- Centro Comercial de Gandía, denominado “Plaza Mayor Gandía”. Situado en la Calle Blasco Ibañez S/N (actualmente denominada C/General Frascuet nº7). Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 30 de septiembre de 2014. El complejo comercial cuenta con una superficie total construida de 28.417,78 m² y una superficie bruta alquilable de 13.346 m². Detallamos la distribución de dicha superficie:
 - o Planta solar: 7.791 m²
 - o Sótano: 10.429 m² (aparcamientos y locales comerciales)
 - o Planta baja: 6.295 m² (locales comerciales)
 - o Primera planta: 3.901 m² (locales y espacios comerciales)

Los locales de este centro se han encontrado a 30 de junio 2023 al 96% de ocupación (97% a 31 de diciembre de 2022)

- Terrenos situados en Gandía, consistentes en fincas registrales colindantes en la Calle Miramar S/N. Estos terrenos se corresponden a las siguientes fincas:
 - o Finca nº 57.975: 2.528 m²
 - o Finca nº 60.662: 765 m²
- Centro Comercial de Parla, Madrid, denominado “Parla Natura”. Situado en la parcela 1-M12A en la UE1 del SECTOR 5 del PGOU de Parla (Madrid). Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 29 de julio de 2016. El complejo comercial cuenta con una superficie total de 48.399 m², de los cuales 30.393 m² se corresponden a aparcamientos exteriores y 18.008 m² a edificaciones:
 - o Edificio A: Una planta de 9.000m² construidos. Uso comercial
 - o Edificio B: Una planta de 4.504,41m² construidos. Uso comercial
 - o Edificio C: Una planta de 4.504,01m² construidos. Uso comercial

Los locales de este centro se han encontrado a 30 de junio 2023 al 100% de ocupación (97% a 31 de diciembre de 2022).

- 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 2023 al 87% de ocupación (89% a 31 de diciembre de 2022).

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

Este inmueble se ha encontrado a a 30 de junio 2023 a un 0% de ocupación (0% de ocupación a 31 de diciembre de 2022).

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

Con fecha de 30 de Agosto de 2023, la sociedad ha arrendado el inmueble a la sociedad OSRAM Licht AG.

- 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 encontraba a 30 de junio de 2023 a un 100% de ocupación (100% de ocupación a 31 de diciembre de 2022).

- 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 encontraba a 30 de junio de 2023 a un 100% de ocupación (100% de ocupación a 31 de diciembre de 2022).

- 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 2023 a un 100% de ocupación (100% de ocupación a 31 de diciembre de 2022).

- 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 2023 a un 100% de ocupación (100% de ocupación a 31 de diciembre de 2022).

Las principales altas del ejercicio a 30 de junio de 2023 por importe de 31.465 euros (109.285 euros en 2022) euros se correspondieron con las reformas en diferentes activos para dar entrada a nuevos clientes tanto en el sector de centros comerciales como en el sector de oficinas.

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

Durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2023 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 5.266.513 euros (4.721.998 euros en el periodo comprendido entre 1 de enero de 2022 a 30 de junio de 2022) y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ha ascendido 2.218.453 euros (2.072.005 euros en el periodo comprendido entre 1 de enero de 2022 a 30 de junio de 2022).

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

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 Játiva	21.528.773	18.493.060	45.770.000	31/12/2022
Centro Comercial de Gandía	8.820.483	6.866.705	22.530.000	31/12/2022
Terreno de Gandía	2.050.870	2.050.870	3.959.000	31/12/2022
Centro Comercial de Parla	16.566.694	14.827.366	21.550.000	31/12/2022
Centro Comercial de Córdoba	19.932.917	16.394.609	31.470.000	31/12/2022
Oficinas Calle Colón, Valencia	2.765.975	2.555.059	3.020.000	31/12/2022
Residencia Geriátrica El Más, Torrent	2.853.131	2.655.028	3.290.000	31/12/2022
Residencia Geriátrica San Juan, Valencia	2.107.460	1.831.538	3.010.000	31/12/2022
Oficina Calle Botiguers, Paterna	18.892.935	17.989.512	27.120.000	31/12/2022
Residencia Geriátrica Albalar, Calicanto, Torrent	1.829.283	1.783.258	2.030.000	31/12/2022
Total	97.348.522	85.447.005	163.749.000	

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 7,25% y el 9,25%.

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 2023, al igual que en el ejercicio anual cerrado a 31 de diciembre de 2022, 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:

	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Menos de un año	9.667.019	9.941.728
Entre uno y cinco años	8.762.212	9.545.336
Más de cinco años	-	-
	<u>18.429.231</u>	<u>19.835.207</u>

Como arrendadores, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que ha tenido durante periodo de seis meses terminado 30 de junio de 2023 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 (Xátiva)
- TEDI (Xátiva)
- Kuups Design International (Xátiva y Gandía)
- SUPECO (GRUPO CARREFOUR, Córdoba)
- TACO BELL (Córdoba)

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

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 principalmente por las fianzas depositadas en las instituciones públicas pertinentes, así como por los importes de balance relativos a los derivados de cobertura contratados (ver nota 13). Estas fianzas depositadas provienen de las fianzas recibidas que la Sociedad ha ido recibiendo de sus arrendatarios, contempladas bajo contrato de arrendamiento.

	Inversiones financieras a largo plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22
<u>Categorías:</u>				
Activos financieros a coste amortizado	898.005	724.964	898.005	724.964
Activos financieros con cambios en patrimonio neto	853.295	1.030.015	853.295	1.030.015
	1.751.300	1.754.979	1.751.300	1.754.979

	Inversiones financieras a corto plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	30.06.23	31.12.22	30.06.23	31.12.22
<u>Categorías:</u>				
Activos financieros a coste amortizado	568.837	854.797	568.837	854.797
Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	192.263	-	192.263	-
	761.100	854.797	761.100	854.797

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

	30.06.2023	31.12.2022
Menos de un año	210.768	213.048
Entre uno y cinco años	601.419	581.453
Más de cinco años	473.868	598.851
	1.286.055	1.393.351

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.

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

9) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

Concepto	30.06.2023	31.12.22
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	548.149	854.647
Personal	20.688	150
Activos por impuesto corriente (ver nota 15)	45.918	45.918
Otros créditos con las Administraciones Públicas (ver nota 15)	114.667	114.273
Total	729.422	1.014.988

Durante el periodo de 6 meses, se han producido pérdidas derivadas por deterioro de saldos comerciales pendientes de cobro originadas por riesgo de crédito por importe de 67.023 de euros (107.000 euros en el ejercicio 2022).

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

Las participaciones mantenidas al 30 de junio de 2023 en Empresas del Grupo, se detallan a continuación:

Sociedad participada	Domicilio	Participación	Capital	Rdo del ejercicio	Reservas	Total Fondos Propios	Valor neto contable participación
Inversiones Inmobiliarias en Bienes Raíces Córdoba, S.A.U.	Calle Botiguers 5, 46988, Paterna, Valencia.	100%	1.956.370	(47.659)	98.969	2.007.680	1.956.370
Inversiones Inmobiliarias en Bienes Raíces Santa Fe, S.A.U.	Calle Botiguers 5, 46988, Paterna, Valencia.	100%	60.000	(547)	(1.757)	57.696	15.000
Total			2.016.370	(48.206)	97.212	2.065.376	1.971.370

Las participaciones mantenidas al 31 de diciembre de 2022 en Empresas del Grupo, se detallan a continuación:

Sociedad participada	Domicilio	Participación	Capital	Rdo del ejercicio	Total Fondos Propios	Valor neto contable participación
Inversiones Inmobiliarias en Bienes Raíces Córdoba, S.A.U.	Calle Botiguers 5, 46988, Paterna, Valencia.	100%	1.956.370	98.968	2.055.338	1.956.370
Inversiones Inmobiliarias en Bienes Raíces Santa Fe, S.A.U.	Calle Botiguers 5, 46988, Paterna, Valencia.	100%	60.000	(1.757)	58.243	15.000
Total			2.016.370	97.211	2.113.581	1.971.370

El 5 de enero de 2022, la Sociedad constituyó la sociedad participada Inversiones Inmobiliarias en Bienes Raíces Córdoba, S.A.U. El 18 de enero de 2022, la Sociedad constituyó la sociedad participada Inversiones Inmobiliarias en Bienes Raíces Santa Fe, S.A.U.

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

11) Fondos Propios

a) Capital social

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

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

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 asciende a 21.231.000 euros y la prima de emisión a 12.342.433 euros.

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

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

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

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

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

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

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

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

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

Durante el ejercicio 2022, se produjo una ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 1.119.150 euros de capital y de 2.462.130 de euros de prima de emisión, compuesto por 111.915 nuevas acciones de 32 euros/acción (10 euros de valor nominal y 22 de prima de emisión). Los préstamos participativos que se capitalizaron son de Seguros Universal S.A por importe de 554.286 euros, Almagre S.A por importe de 2.427.064 euros, Jorom Invest Inc por importe de 499.975 euros y Agilant Advisors Inc por importe de 100.015 euros. Estas ampliaciones de capital han sido inscritas en el Registro Mercantil con fecha 10 de marzo de 2023.

A 31 de diciembre de 2022 y 30 de junio de 2023, el capital social ascendió a 27.750.950 euros, representado por 2.775.095 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 25.841.566 euros.

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

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

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

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

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

Durante el ejercicio 2022, se produjo una ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 1.119.150 euros de capital y de 2.462.130 de euros de prima de emisión, compuesto por 111.915 nuevas acciones de 32 euros/acción (10 euros de valor nominal y 22 de prima de emisión). Los préstamos participativos que se capitalizaron son de Seguros Universal S.A por importe de 554.286 euros, Almagre S.A por importe de 2.427.064 euros, Jorom Invest Inc por importe de 499.975 euros y Agilant Advisors Inc por importe de 100.015 euros. Estas ampliaciones de capital han sido inscritas en el Registro Mercantil con fecha 10 de marzo de 2023.

A 31 de diciembre de 2022 y 30 de junio de 2023, el capital social ascendió a 27.750.950 euros, representado por 2.775.095 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 25.841.566 euros.

Tras las ampliaciones comentadas, las sociedades que al 30 de junio de 2023 cuentan con una participación igual o superior al 5% son las siguientes:

	<u>Porcentaje Participación</u>
GOLD CHANDELIER INC	23,34%
ALMAGRE SA	21,94%
LOGAN GROUP INC	15,93%
ECODAY INTERNATIONAL CORP	15,56%

Tras las ampliaciones comentadas, las sociedades que al 31 de diciembre de 2022 cuentan con una participación igual o superior al 5% son las siguientes:

	<u>Porcentaje Participación</u>
ALMAGRE SA	20,02%
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%

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.

A 30 de junio de 2023, esta reserva asciende a 1.589.733 euros (1.326.528 euros a 31 de diciembre de 2022) y no se encuentra totalmente constituida.

Según la Ley 11/2009 de SOCIMIs bajo la que la Sociedad se rige desde la decisión de la Junta General de Accionistas del 2 de noviembre de 2016 (ver nota 1), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

c) Acciones propias

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

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
30.06.2023	945	32,00	32,60	30.807
31.12.22	1.045	32,00	32,60	34.067

Durante el ejercicio 2023 se realizó la venta de 100 acciones propias por un importe de 3.163 euros.

Durante el ejercicio 2022 no hubo movimientos de autocartera.

12) Deudas a largo plazo y a corto plazo

A 30 de junio de 2023, las deudas a largo y corto plazo a coste amortizado se clasifican en base a las siguientes categorías:

	Deudas a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
	30.06.2023	30.06.2023	30.06.2023
<u>Categorías:</u>			
Débitos y partidas a pagar	28.694.245	1.286.055	29.980.300
	28.694.245	1.286.055	29.980.300

	Deudas a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Total
	31.12.22	31.12.22	31.12.22
<u>Categorías:</u>			
Débitos y partidas a pagar	4.213.765	2.626.348	6.840.113
	4.213.765	2.626.348	6.840.113

A cierre del ejercicio 2022, las deudas a largo y corto plazo a coste amortizado se clasifican en base a las siguientes categorías:

	Deudas a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
	31.12.22	31.12.22	31.12.22
<u>Categorías:</u>			
Débitos y partidas a pagar	29.436.482	1.393.351	30.829.833
	29.436.482	1.393.351	30.829.833

	Deudas a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Total
	31.12.22	31.12.22	31.12.22
<u>Categorías:</u>			
Débitos y partidas a pagar	4.052.220	2.171.866	6.224.086
	4.052.220	2.171.866	6.224.086

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

Dentro del epígrafe “Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo” del balance a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre del 2022 están incluidos:

A 30.06.2023							
Activo hipotecado	Banco	Importe concedido	Vencimiento	Tipo de interés	Importe Largo Plazo	Importe Corto Plazo	
						Intereses devengados pendientes	Capital pendiente
Centros Comerciales "Plaza Mayor Xàtiva" y "Plaza Mayor Gandia"	Sabadell	14.500.000	30/09/2024	1,75%	6.906.693	39.586	738.289
Centro Comercial "Parla Natura"	Sabadell	8.500.000	30/06/2026	1,90%	4.702.609	0	500.337
Centro Comercial de Córdoba	Bankia	10.000.000	28/06/2031	1,30%	5.187.835	8.521	668.536
Residencias geriátricas "Residencia San Juan" y "Residencia El Mas"	Bankia	2.491.000	26/03/2028	1,50%	712.686	4.845	250.737
Oficinas de la Calle Colón, número 60, planta 7, Valencia	Bankia	1.364.250	26/03/2030	1,50%	1.041.273	3.165	112.691
Oficinas de la Calle Botiguers, número 5, Paterna, Valencia	La Caixa	9.500.000	28/06/2035	1,30%	7.077.500	31.719	570.000
PRESTAMO LP SABADELL REFORMAS CC	Sabadell	1.200.000	22/07/2024	1,80%	20.897	0	248.338
PRESTAMOS LP SABADELL FIT OUT 1	Sabadell	1.560.000	22/07/2024	1,80%	25.771	0	306.259
ICO 1	Sabadell	1.700.000	27/04/2025	1,75%	793.941	0	422.449
ICO 2	La Caixa	260.000	05/05/2025	1,95%	81.063	0	86.796
LP SANTANDER	Santander	1.060.000	18/02/2034	2,60%	892.963	0	67.262
CAIXABANK Cordoba	Caixabank	1.400.000	28/05/2031	4,50%	1.251.016	5.250	148.984
		53.535.250			28.694.245	93.087	4.120.678

A 31.12.2022							
Activo hipotecado	Banco	Importe concedido	Vencimiento	Tipo de interés	Importe Largo Plazo	Importe Corto Plazo	
						Intereses devengados pendientes	Capital pendiente
Centros Comerciales "Plaza Mayor Xàtiva" y "Plaza Mayor Gandia"	Sabadell	14.500.000	30/09/2024	1,75%	7.277.841	41.468	730.517
Centro Comercial "Parla Natura"	Sabadell	8.500.000	30/06/2026	1,90%	4.954.084	0	495.138
Centro Comercial de Córdoba	Bankia	10.000.000	28/06/2031	1,30%	5.522.770	20.629	665.872
Residencias geriátricas "Residencia San Juan" y "Residencia El Mas"	Bankia	2.491.000	26/03/2028	1,50%	1.167.110	5.310	248.871
Oficinas de la Calle Colón, número 60, planta 7, Valencia	Bankia	1.364.250	26/03/2030	1,50%	769.242	3.304	111.852
Oficinas de la Calle Botiguers, número 5, Paterna, Valencia	La Caixa	9.500.000	28/06/2035	1,30%	7.362.500	34.391	570.000
PRESTAMO LP SABADELL REFORMAS CC	Sabadell	1.200.000	22/07/2024	1,80%	145.624	0	246.114
PRESTAMOS LP SABADELL FIT OUT 1	Sabadell	1.560.000	22/07/2024	1,80%	179.589	0	303.517
ICO 1	Sabadell	1.700.000	27/04/2025	1,75%	1.006.089	0	418.771
ICO 2	La Caixa	260.000	05/05/2025	1,95%	124.672	0	85.955
LP SANTANDER	Santander	1.060.000	18/02/2034	2,60%	926.962	0	70.510
		52.135.250			29.436.482	105.102	3.947.118

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

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

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

- Fianzas que la Sociedad ha ido recibiendo de sus arrendatarios, contempladas bajo contrato de arrendamiento por importe de 1.279.327 euros 31 de diciembre de 2022 (1.393.351 euros a 31 de diciembre de 2022).

A 30 de junio de 2023 existen 93.087 euros (105.102 euros a 31 de diciembre de 2022) correspondientes a intereses devengados y pendientes de pago.

Dentro del epígrafe “Deudas a corto plazo” del balance están incluidos las cuotas e intereses devengados a devolver de los préstamos hipotecarios formalizados anteriormente mencionados.

La sociedad consta como avalador del Préstamo Hipotecario concedido a Inversiones Inmobiliarias en Bienes Raíces Córdoba, S.A.U. por 1.800.000 euros con fecha de 4 de octubre de 2023. La sociedad recibió un aval del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital por 1.360.000 euros como Garantía ICO COVID.

a) **Clasificación por vencimientos**

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y el cierre del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2022.

	30 de junio de 2023				
	2024	2025	2026	Resto	Total
Deudas:					
Deudas con entidades de crédito	3.720.336	3.573.809	3.282.033	18.118.067	28.694.245
Otros pasivos financieros	-	-	-	1.286.055	1.286.055
	<u>3.720.336</u>	<u>3.573.809</u>	<u>3.282.033</u>	<u>19.404.122</u>	<u>29.980.300</u>

	31 de diciembre de 2022				
	2024	2025	2026	Resto	Total
Deudas:					
Deudas con entidades de crédito	6.674.483	0	304.261	22.457.739	29.436.482
Otros pasivos financieros	-	-		1.393.351	1.393.351
	<u>6.674.483</u>	<u>-</u>	<u>304.261</u>	<u>23.851.090</u>	<u>30.829.833</u>

13) **Operaciones de cobertura con instrumentos financieros derivados**

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos, a los que se encuentran expuestas sus actividades. En el marco de dichas operaciones la Sociedad contrató determinados instrumentos financieros de cobertura según el siguiente detalle a 30 de junio de 2023:

30 de junio 2023						
Concepto	Clasificación	Entidad	Importe contratado	Vencimiento	Valor razonable	
					Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Caixa Bank	9.500.000	01/07/2034	1.045.558	

31 de diciembre de 2022						
Concepto	Clasificación	Entidad	Importe contratado	Vencimiento	Valor razonable	
					Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Caixa Bank	9.500.000	01/07/2034	1.030.015	

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

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 2023, el cambio de valor razonable de los derivados. La parte que se corresponde con el activo corriente asciende a 192.263 euros.

14) Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

Concepto	30/06/2023	31.12.22
Acreeedores varios	472.848	776.923
Otras deudas con las Administraciones Públicas (ver nota 15)	190.920	127.787
Total	663.768	904.711

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

	Ene 23 – Jun 23 Días	Ene 22 - Dic 22 Días
Periodo medio de pago a proveedores	46,88	40,68
Ratio operaciones Pagadas	44,35	37,33
Ratio operaciones pendientes de pago	54,30	57,35
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	1.896.531	2.600.848
Total pagos pendientes	645.385	522.513

	2023	2022
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	1.118.454	2.029.269
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	663	682
Porcentaje del volumen facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	59%	78%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	56%	69%

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

15) Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas en los ejercicios cerrados el 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022 es el siguiente:

30 de junio de 2023		
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Cuenta	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	45.918	(133.408)
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	(44.222)
Activo por retenciones y pagos a cuenta	114.667	-
Organismos de la Seguridad Social	-	(13.290)
	160.585	(190.920)
31 de diciembre de 2022		
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Cuenta	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	45.918	(104.939)
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	(8.032)
Activo por retenciones y pagos a cuenta	114.273	-
Organismos de la Seguridad Social	-	(14.816)
	160.191	(127.787)

Régimen fiscal especial SOCIMI:

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

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

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 es la siguiente:

30 de junio de 2023	Total
Resultado contable	1.584.362
Base Imponible Previa	-
Otras diferencias de imputación temporal de ingresos y gastos. Régimen Especial	-
Base Imponible	-
Tipo de Gravamen 15%	-
Cuota Íntegra	-
Retenciones y pagos a cuenta (-)	-
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 2022 era la siguiente:

31 de diciembre de 2022	Total
Resultado contable	2.632.042
Base Imponible Previa	-
Otras diferencias de imputación temporal de ingresos y gastos. Régimen Especial	-
Base Imponible	-
Tipo de Gravamen 15%	-
Cuota Íntegra	-
Retenciones y pagos a cuenta (-)	-
IMPORTE A DEVOLVER/PAGAR	-

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 30 de junio de 2023, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación de los últimos cuatro ejercicios correspondientemente. 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 presentes estados financieros intermedios a 30 de junio de 2023.

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

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):

	30.06.2023	30.06.2022
Alquiler de inmuebles	5.266.513	4.721.998
	5.266.513	4.721.998

b) Gastos de personal

Su desglose es el siguiente:

	30.06.2023	30.06.2022
Sueldos, salarios y asimilados	(298.601)	(251.635)
Cargas sociales	(81.290)	(56.015)
<i>Otras cargas sociales</i>	(18.857)	(6.490)
<i>Seguridad Social</i>	(62.434)	(49.525)
	(379.891)	(307.650)

c) Otros gastos de explotación

Su desglose es el siguiente:

	30.06.2023	30.06.2022
Arrendamientos	(8.555)	(1.317)
Mantenimiento	(124.046)	(104.351)
Servicios profesionales independientes	(183.018)	(138.649)
Primas de seguro	(44.289)	(44.836)
Servicios bancarios	(2.531)	(3.371)
Publicidad y marketing	(64.556)	(55.203)
Suministros	(146.212)	(238.268)
Otros servicios	(847.574)	(810.805)
Tributos	(417.782)	(385.534)
Perdidas, deterioro y variaciones de las proviisiones por operaciones	(67.023)	(40.000)
	(1.905.584)	(1.822.334)

17) Operaciones con sociedades vinculadas

Con el fin de aumentar su oferta de inmuebles, la Sociedad recurrió a la formalización de diversos préstamos participativos. El origen de estos préstamos participativos fue la capitalización de la sociedad Inversiones Inmobiliarias en Bienes Raíces Santa Fe, S.A.U.

A 30 de junio de 2023 los préstamos participativos no capitalizados eran los siguientes:

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

Descripción	Fecha Concesión	Fecha Vencimiento	Tipo de Interés	Importe \$	Tipo Cambio	30.06.2022
Seguros Universal, S.A.	07/09/2022	31/12/2023	4,5%	\$500.000	0,99	503.119
Almagre, S.A.	22/03/2023	31/12/2023	4,5%	\$108.000	1,08	100.056
Almagre, S.A.	29/03/2023	31/12/2023	4,5%			200.000
Almagre, S.A.	30/03/2023	31/12/2023	4,5%	\$108.000	1,09	99.274
Alfredo Sandoval García	01/06/2023	31/12/2023	4,5%			200.000
Almagre, S.A.	02/06/2023	31/12/2023	4,5%	\$950.000	1,08	881.016
Almagre, S.A.	09/06/2023	31/12/2023	4,5%			83.785
						2.067.250

A 31 de diciembre de 2022 los préstamos participativos eran los siguientes:

Descripción	Fecha Concesión	Fecha Vencimiento	Tipo de interés	Importe \$	Tipo Cambio	30.06.2022
Seguros Universal, S.A.	07/09/2022	31/12/2023	4,5%	\$500.000	0,99	503.119
Jorom II	07/09/2022	30/06/2023	4,5%	0	1,08	999.975
						1.503.094

Los préstamos participativos, En cualquier momento durante la vigencia del préstamo, el prestatario podrá decidir a su sola voluntad, liquidar anticipadamente dicho préstamo, mediante su amortización anticipada a través de su capitalización y asunción por parte del prestamista de un número de acciones de la Sociedad que se corresponderá con el importe prestado, en una ampliación de capital acordada a dicho efecto.

El préstamo participativo con el accionista Jorom II, no fue capitalizado. Este préstamo ha sido devuelto el 13 de enero de 2023.

18) Hechos posteriores al cierre

Con fecha 1 de julio de 2023 se ha aprobado por el Consejo de Administración el reparto trimestral de dividendos a cuenta del segundo trimestre del ejercicio 2023, por importe de 710 miles de euros.

Con fecha de 30 de agosto de 2023, se ha arrendado el inmueble situado en Calle Colón, Valencia, que llevaba desocupado desde el vencimiento del último contrato de arrendamiento que venció en Septiembre de 2021.

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

19) Otra información

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

Sexo	30.06.2023	31.12.22
Hombre	12	12
Mujer	2	2
TOTAL	14	14

Los honorarios devengados por los auditores de la Sociedad a 30 de junio de 2023 por el trabajo de revisión limitada ascienden a 6.000 euros (5.500 euros a 30 de junio de 2022)

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 2023, la alta dirección está compuesta por un miembro del Consejo de Administración.

Las retribuciones percibidas a 30 de junio 2023 por los miembros del Consejo de Administración y por el personal de alta dirección de la Sociedad han sido de 106.528 euros (51.457 euros a 30 de junio de 2023)

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 30 de junio de 2023: Reserva Legal (1.424.521 euros) y Reserva Voluntaria (167.366 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 2023 por importe total de 12.380.421 euros.

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

- 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 distribución de dividendos realizada durante el periodo de 6 meses entre el 1 de enero de 2023 terminado el 30 junio de 2023 con cargo a reservas y a resultados de ejercicios anteriores fueron por un valor de 661.231 euros que fueron repartidos con cargo a resultado del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022. (ver nota 3)
 - d.2) La distribución de dividendos a cuenta realizada durante el periodo de 6 meses entre el 1 de enero de 2023 terminado el 30 junio de 2023 con cargo a reservas y a resultados de ejercicios anteriores fueron por un valor de 650.000 euros que fueron repartidos con cargo a resultado del periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2023. (ver nota 3)
- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores:
- e.1) Ver nota 3.
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley:
- f.1) Centro Comercial Plaza Mayor Játiva: 30 de septiembre de 2014
 - f.2) Centro Comercial Plaza Mayor Gandía: 30 de septiembre de 2014
 - f.3) Centro Comercial Parla Natura: 29 de julio de 2016
 - f.4) Centro Comercial Arcángel: 28 de julio de 2016
 - f.5) Oficinas Calle Colón, Valencia: 6 de marzo de 2018
 - f.6) Residencia Geriátrica El Mas, Torrent: 26 de marzo de 2018
 - f.7) Residencia Geriátrica San Juan, Valencia: 26 de marzo de 2018
 - f.8) Edificios de Oficinas en Parque Empresarial Táctica, Paterna, Valencia: 28 de junio de 2019
 - f.9) Residencia Geriátrica Albalar: 29 de septiembre de 2021
- g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley:
- g.1) Los activos que computan dentro del 80 por ciento al que se refiere dicho apartado de la Ley, se corresponden a los descritos en el punto anterior f) y sus valores brutos individuales son los reflejados en la nota 6 de las presentes notas explicativas. El valor neto contable del total de estos activos a 30 de junio de 2023 se corresponde a un importe total de 95.405.176 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 243.140 euros.

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

**FORMULACIÓN DE 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 flujos de efectivo, estado de cambios en el patrimonio neto y las notas a los estados financieros intermedios) de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

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 2023

D. Miguel E. Núñez Pérez (Presidente)

D. Salvador E. Fondeur (Secretario
Consejero)



D. Fernando Olivero Melo (Consejero)

D. Wanda Christina Jana de Salazar
(Consejera)

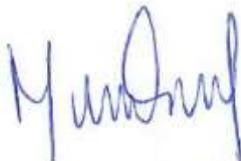
Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS POR EL ÓRGANO
DE ADMINISTRACIÓN**

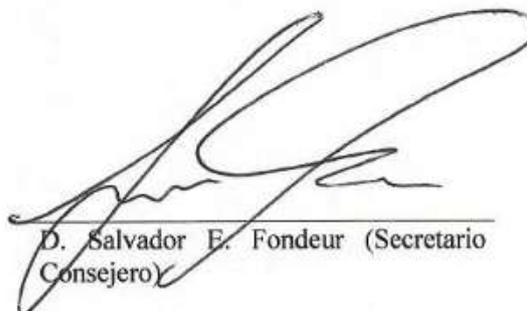
En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. han formulado los Estados Financieros Intermedios (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de flujos de efectivo, estado de cambios en el patrimonio neto y las notas a los estados financieros intermedios) de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

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 2023



D. Miguel E. Núñez Pérez (Presidente)



D. Salvador E. Fondeur (Secretario
Consejero)

D. Fernando Olivero Melo (Consejero)

D. Wanda Christina Jana de Salazar
(Consejera)

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

**FORMULACIÓN DE 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 flujos de efectivo, estado de cambios en el patrimonio neto y las notas a los estados financieros intermedios) de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

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 2023

D. Miguel E. Núñez Pérez (Presidente)

D. Salvador E. Fondeur (Secretario
Consejero)

D. Fernando Olivero Melo (Consejero)



D. Wanda Christina Jana de Salazar
(Consejera)

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

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
10	RESIDENCIA	TORRENT- CALICANTO	VALENCIA