

Gandía, 30 de Octubre de 2025

### 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").

- Estados financieros consolidados intermedios de la Sociedad y sus sociedades dependientes correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.
- Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias individuales de la Sociedad, correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025..

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

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones pudieran precisar.

Atentamente,



D. Salvador Fondeur Mendoza

Consejero Delegado

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

Estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2025

Incluye Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios consolidados

## INFORME DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA

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

### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de Veracruz Properties Socimi, S.A. Y Sociedades Dependientes al 30 de junio de 2025, que comprenden el balance intermedio consolidado al 30 de junio de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio consolidado y las notas explicativas consolidadas relativas al periodo intermedio de seis meses consolidados terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios consolidados de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 3 de las notas explicativas consolidadas adjuntas) y, en particular, con los principios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados 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 consolidados 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 consolidados adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de la entidad al 30 de junio de 2025, así como de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo consolidados 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.



Iñigo Martínez Aramendi

29 de octubre de 2025

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.P.

2025 Núm. 01/25/01541

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

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

**Estados financieros intermedios consolidados correspondientes al  
período de seis meses terminado al 30 de junio de 2025**

**Incluye Informe de revisión limitada de estados financieros  
intermedios consolidados**

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

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

### Balance consolidado al 30 de Junio de 2025 (expresado en euros)

ACTIVO	Nota	30/06/2025	31/12/2024
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>96.624.628</b>	<b>92.454.736</b>
<b>Inmovilizado material</b>	<b>6</b>	<b>3.007.650</b>	<b>2.670.696</b>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		3.007.650	2.670.696
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>7</b>	<b>92.137.632</b>	<b>88.572.352</b>
Terrenos		32.537.895	29.428.261
Construcciones		59.599.737	59.144.091
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>9</b>	<b>1.475.791</b>	<b>1.211.688</b>
Instrumentos de patrimonio		372.851	491.476
Derivados	<b>13</b>	418.469	296.335
Otros activos financieros		684.471	423.877
<b>Activos por impuesto diferido</b>	<b>15</b>	<b>3.556</b>	-
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>4.797.737</b>	<b>2.914.944</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>10</b>	<b>641.722</b>	<b>774.395</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		332.706	560.186
Personal		51.152	
Activos por impuesto corriente	<b>15</b>	55.619	45.918
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>15</b>	202.245	123.291
Accionistas (socios) por desembolsos exigidos		-	45.000
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>9</b>	<b>344.336</b>	<b>178.849</b>
Derivados	<b>13</b>	-	178.849
Otros activos financieros		344.336	-
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>262.461</b>	<b>230.879</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>3.549.218</b>	<b>1.730.820</b>
Tesorería		3.549.218	1.730.820
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>101.422.365</b>	<b>95.369.679</b>

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

### Balance consolidado al 30 de junio de 2025 (expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30/06/2025	31/12/2024
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>60.048.691</b>	<b>59.544.215</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>11</b>	<b>59.674.990</b>	<b>59.069.030</b>
<b>Capital</b>		<b>28.660.280</b>	<b>28.396.960</b>
Capital escriturado		28.660.280	28.396.960
<b>Prima de emisión</b>		<b>27.842.092</b>	<b>27.262.788</b>
<b>Reservas</b>		<b>2.635.422</b>	<b>2.202.949</b>
Legal y estatutarias		2.267.543	1.909.793
Otras reservas		243.292	243.292
Reservas en sociedades por integración global		124.587	49.864
<b>(Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b>		<b>(704.516)</b>	<b>(30.904)</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>4</b>	<b>2.122.448</b>	<b>3.564.176</b>
<b>(Dividendo a cuenta)</b>	<b>11</b>	<b>(880.736)</b>	<b>(2.326.939)</b>
<b>Ajustes por cambios de valor</b>	<b>13</b>	<b>373.701</b>	<b>475.185</b>
Operaciones de cobertura		373.701	475.185
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>29.055.685</b>	<b>28.918.271</b>
<b>Provisiones a largo plazo</b>		<b>489.910</b>	<b>315.985</b>
Otras provisiones		489.910	315.985
<b>Deudas a largo plazo</b>		<b>28.565.776</b>	<b>28.602.286</b>
Deuda con entidades de crédito	<b>12</b>	26.652.245	27.016.553
Otros pasivos financieros	<b>12</b>	1.913.530	1.585.733
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>12.317.989</b>	<b>6.907.194</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>12</b>	<b>11.280.074</b>	<b>6.309.533</b>
Deuda con entidades de crédito		4.058.429	4.419.542
Otros pasivos financieros		7.221.645	1.889.991
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>14</b>	<b>1.037.915</b>	<b>597.660</b>
Acreedores varios		465.594	412.681
Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>15</b>	270.616	184.980
Anticipos de clientes		301.705	
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>101.422.365</b>	<b>95.369.679</b>

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

## Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (expresada en euros)

	Nota	30/06/2025
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
<b>Importe neto de la cifra de negocios:</b>	<b>16</b>	<b>6.425.596</b>
Ventas		6.326.254
Prestaciones de servicios		99.343
<b>Otros ingresos de explotación:</b>		<b>8.772</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		8.772
<b>Gastos de personal:</b>	<b>16</b>	<b>(413.218)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(317.947)
Cargas sociales		(95.272)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>16</b>	<b>(2.084.803)</b>
Servicios exteriores		(1.608.761)
Tributos		(393.539)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	<b>10</b>	(82.503)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>6 y 7</b>	<b>(1.122.965)</b>
<b>Otros resultados</b>		<b>(34.632)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>2.778.750</b>
<b>Ingresos financieros:</b>		<b>188.055</b>
De participaciones en instrumento de patrimonio		86.792
En empresas del grupo y asociadas		(47.000)
En terceros		133.792
<b>Gastos financieros:</b>		<b>(844.358)</b>
Por deudas con terceros		(844.358)
<b>Diferencias de cambio</b>		<b>101.264</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(656.302)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>2.122.448</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>2.122.448</b>

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

**Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado  
correspondiente al periodo de seis meses terminado el  
30 de junio de 2025  
(expresado en euros)**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025**

	Nota	30.06.2025	31.12.2024
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	4	2.122.448	3.566.919
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		<u>(101.484)</u>	<u>(311.152)</u>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<u><b>2.020.964</b></u>	<u><b>3.255.767</b></u>

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025**

	Nota	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Reservas en sociedades consolidadas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	Dividendo a cuenta	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2024</b>	<b>11</b>	<b>28.396.960</b>	<b>27.262.788</b>	<b>2.153.085</b>	<b>49.864</b>	<b>(30.904)</b>	<b>3.566.919</b>	<b>(2.329.682)</b>	<b>475.185</b>	<b>59.544.215</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	11	-	-	-	-	-	2.122.448	-	(101.484)	2.020.964
Aumento de capital		263.320	579.304	-	-	-	-	-	-	842.624
(-) Distribución de dividendos	11	-	-	-	-	-	-	(880.736)	-	(880.736)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)		-	-	-	-	(673.612)	-	-	-	(673.612)
Otras variaciones del patrimonio neto		-	-	357.751	74.723	-	(3.566.919)	2.329.682	-	(804.763)
<b>SALDO, 30 DE JUNIO 2025</b>		<u><b>28.660.280</b></u>	<u><b>27.842.092</b></u>	<u><b>2.510.836</b></u>	<u><b>124.587</b></u>	<u><b>(704.516)</b></u>	<u><b>2.122.448</b></u>	<u><b>(880.736)</b></u>	<u><b>373.701</b></u>	<u><b>60.048.691</b></u>

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

### Estado de flujos de efectivo intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 (expresado en euros)

	Nota	30/06/2025
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>3.840.550</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		2.122.448
<b>Ajustes del resultado:</b>		<b>1.760.506</b>
Amortización del inmovilizado (+)	6 y 7	1.122.965
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	10	82.503
Ingresos financieros (-)		(188.055)
Gastos financieros (+)		844.358
Diferencias de cambio (+/-)		(101.264)
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		<b>613.898</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	10	50.171
Otros activos corrientes (+/-)		(31.582)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	14	421.383
Otros pasivos corrientes (+/-)		-
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		173.925
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		<b>(656.302)</b>
Pagos de intereses (-)		(844.358)
Cobros de dividendos (+)		188.055
		<b>(5.455.642)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(5.455.642)</b>
<b>Pagos por inversiones (-):</b>		<b>(5.455.642)</b>
Empresas del grupo y asociadas		-
Inmovilizado material	6	(451.984)
Inversiones inmobiliarias	7	(4.574.069)
Otros activos financieros		(429.589)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>3.433.491</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>169.012</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	11	842.624
Amortización de instrumentos de patrimonio (-)		-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	11	(673.612)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>		<b>4.934.030</b>
Emisión:		5.659.451
Otras deudas (+)		5.659.451
Devolución y amortización de:		
Deudas con entidades de crédito (-)	12	(725.421)
Otras deudas (+)		
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>	4	<b>(1.770.816)</b>
Dividendos (-)		(1.770.816)
		<b>101.264</b>
<b>Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>		<b>101.264</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>1.818.398</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.730.820
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		3.549.218

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Notas a los Estados financieros intermedios consolidados correspondientes al período de seis meses**  
**cerrado el 30 de junio de 2025**

**NOTA 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 es cabecera del Grupo Veracruz Properties SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes.

El grupo posee a 30 de junio de 2025 los siguientes inmuebles:

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

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

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

**Régimen SOCIMI**

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

Requisitos de inversión (Art.3)

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

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

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

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

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

En este sentido el plazo se computará:

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

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

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

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

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros. A 30 de junio de 2025 la Sociedad dominante sí cumple dicho requisito.

Obligación de distribución de resultados (Art.6)

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptara obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

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

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

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

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

## **NOTA 2. CONSOLIDACIÓN**

### **2.1 Imagen fiel**

#### Método de consolidación

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

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

#### Saldos y transacciones entre empresas del Grupo

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

#### Homogeneización de principios contables

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

#### Agrupación de partidas

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

**2.2 Perímetro de consolidación**

Las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, así como determinada información relacionada con las mismas de acuerdo con sus estados financieros intermedios consolidados del ejercicio terminado el 30 de junio de 2025. Asimismo cabe mencionar que no se han excluido sociedades:

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

Año	Denominación	Participación Directa e indirecta	Capital	Reservas	Remanente	Dividendo a cuenta	Resultado	Ajustes por cambios de valor	Patrimonio
30.06.2025	Inversiones Inmobiliarias en Bienes Raíces Córdoba, S.A.U	100%	1.956.370	18.660	-	(47.000)	53.799	(44.768)	1.937.060
30.06.2025	Inversiones Inmobiliarias Paterna Veracruz, S.A.	100%	80.307	2.566.245	(10.736)	-	(5.826)	-	2.629.990
30.06.2025	Inversiones Inmobiliarias en Bienes Raíces Santa Fe, S.A.U.	100%	1.201.000	-	(24.386)	-	(6.612)	-	1.170.002

Para el periodo finalizado el 30 de junio de 2025 todas las sociedades del grupo se consolidan por el método de integración Global. Salvo la Sociedad Dominante, que se negocia en el segmento BME Growth del BME desde el 24 de julio de 2018, ninguna de las Sociedades Dependientes indicadas es cotizada.

### **NOTA 3. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS**

#### **3.1 Imagen fiel**

Los Estados Financieros Intermedios consolidados, 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 todos ellos consolidados compuestos por las notas 1 a 19, se han presentado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2010, 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 602/201, 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 y flujos de efectivo correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

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

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

La preparación de estos estados financieros intermedios, a pesar de no coincidir con el año fiscal del Grupo (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 BME Growth según lo dispuesto en su Circular 3/2020.

Dichas estados financieros intermedios consolidados se presentan de acuerdo con los establecido en:

3.1.1 El Código de Comercio conforme a la ley 10/2007 de 4 de julio, y la restante legislación mercantil.

3.1.2 El Plan General de Contabilidad aprobado mediante RD 1514/2007, de 20 de noviembre, y por el RD 1159/2010 de 17 de septiembre por el que se aprueban las normas de formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, modificados por el RD 602/2016 de 2 de diciembre por el que se modifica el PGC de 2007 y el RD 1/2021 y por la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.

3.1.3 Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en desarrollo del Plan general contable y sus normas complementarias.

3.1.4 El Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

3.1.5 Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)

3.1.6 El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

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

La preparación de los Estados Financieros Intermedios consolidados exige el uso por parte del Grupo de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

en la experiencia histórica y en otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.

a) Estimaciones contables relevantes e hipótesis

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

- La vida útil, y posibles deterioros de las inversiones del inmovilizado (véase nota 5.7 y 5.9).
- Valoración de instrumentos financieros (derivados) (nota 13)
- La gestión del riesgo de liquidez y del riesgo fiscal asociado al cumplimiento de los requisitos estipulados en el régimen fiscal especial de las SOCIMI (véase nota 1).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 30 de junio del 2025, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

b) Principio de empresa en funcionamiento

El Grupo presenta beneficios recurrentes, ascendiendo a 30 de junio de 2025 a 2,1 millones (3,5 millones de euros a 31 de diciembre de 2024) y un Fondo de Maniobra negativo cercano a los 7,5 millones de euros (4 millones de euros a 31 de diciembre de 2024). Ante esta situación, debemos atender a que se han realizado reparto de dividendos a cuenta durante el primer trimestre de 2025 por importe de 880.739 euros y 890.077 euros adicionales con cargo al último trimestre del ejercicio 2024 (2.329.682 euros en 2024), lo cual ha provocado que el circulante del Grupo sea negativo. Además, cabe destacar, que de los 12,3 millones de euros que hay en el pasivo corriente a 30 de junio de 2025, 6 millones han sido capitalizados (ver nota 18). Adicionalmente a lo comentado con anterioridad, y a la obtención de un EBITDA suficiente a 30 de junio del 2025, los Administradores de la Sociedad dominante consideran que el Grupo tiene capacidad para generar la suficiente tesorería operativa como para hacer frente a sus obligaciones al corto plazo y han formulado los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados bajo el principio de empresa en funcionamiento.

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

Tal y como se detalla en la nota 1, el Grupo formuló a 31 de diciembre 2024 por primera vez cuentas anuales consolidadas, debido a que previamente estaban dispensados de la obligación por razón de tamaño de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente.

No se incluye información cualitativa y cuantitativa a efectos de comparación del ejercicio intermedio anterior, en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y en el estado de flujos de efectivo consolidado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 77.1 de las NOFCAC, donde se indica que al no existir información comparable los Administradores tienen la posibilidad de no presentar dicha información comparativa.

### **3.4 Cambios en criterios contables**

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

### **3.5 Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del balance consolidado y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada 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 consolidados.

## **NOTA 4. APLICACIÓN DEL RESULTADO**

La propuesta de aplicación de la Sociedad Dominante, de los beneficios correspondientes al ejercicio 2024, aprobadas por la Junta de Accionistas de la Sociedad dominante del 26 de junio de 2025, es a reparto de dividendos 2.329.682 (entregados a cuenta) y a reparto de dividendos 890.077 euros y 357.750 euros a reservas.

La Sociedad dominante está acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. Según lo establecido en el Artículo 6 de la Ley 11/2009. Modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI que haya optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir sus beneficios en forma de dividendos a sus accionistas. Una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que corresponda, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

A continuación, se resumen las normas de registro y valoración más significativas que se han aplicado en la preparación de los estados financieros intermedios consolidados al 30 de junio de 2025:

### **5.1 Homogeneización valorativa**

Los elementos del activo y pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de los estados intermedios financieros consolidados de las sociedades del grupo, son valorados siguiendo métodos uniformes y de acuerdo con los principios y normas de valoración.

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

### **5.2 Homogeneización temporal**

Los estados financieros intermedios consolidados se establecerán en la misma fecha y periodo que los de la Sociedad dominante.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

Si una sociedad del grupo cierra su ejercicio con fecha que no difiere en más de tres meses, anteriores o posteriores, de la fecha de cierre de los estados financieros intermedios consolidados, podrá incluirse en la consolidación por los valores contables correspondientes a los citados estados financieros intermedios consolidados, siempre que la duración del ejercicio de referencia coincida con el de los estados financieros intermedios consolidados.

Todas las sociedades consolidadas cierran su ejercicio económico, a los efectos de estos estados financieros intermedios consolidados, el 30 de junio de 2025.

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

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

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

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

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

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

A 30 de junio de 2025 el Grupo no registra fondo de comercio de consolidación.

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

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

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

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

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

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

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

### **5.7 Inversiones inmobiliarias**

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

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

Adicionalmente se aplican las siguientes normas particulares:

#### **a) Terrenos**

Se incluyen en su precio de adquisición los gastos de acondicionamiento como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición, así como, en su caso, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.

Los terrenos no se amortizan.

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

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

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

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

En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se hubiese asignado todo o parte de un fondo de comercio, se reduce en primer lugar el valor contable del fondo de comercio correspondiente a dicha unidad. Si el deterioro supera el importe de éste, en segundo lugar, se reduce, en proporción a su valor contable, el del resto de activos de la

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

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 consolidada.

### **5.9 Inmovilizado material**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5.10 Deterioro de valor del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias**

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

A estos efectos, al menos al cierre del ejercicio, el Grupo evalúa, mediante el denominado “test de deterioro” si existen indicios de que algún inmovilizado material, 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 y las inversiones inmobiliarias 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 consolidada.

### **5.11 Arrendamientos**

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

#### **Arrendamiento operativo**

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

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

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

## **5.12 Instrumentos financieros**

### 5.12.1) Activos financieros

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

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

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

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

#### 5.12.1.2) Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### a.1.2) Baja de activos financieros

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

exposición a la variación de los flujos de efectivo deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo.

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

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

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

#### 5.12.1.3) Instrumentos financieros derivados y actividades de cobertura

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

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

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

cambio.

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

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

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

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

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

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

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

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

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

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

El Grupo únicamente designa como partidas cubiertas a:

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

Adicionalmente, el Grupo designa como partidas cubiertas a:

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

El Grupo únicamente designa como instrumentos de cobertura los siguientes:

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

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

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

#### 5.12.2) Pasivos financieros

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

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

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

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

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

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

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

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

5.12.2.1) Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

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

5.12.2.2) Baja de pasivos financieros

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

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

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 consolidada del ejercicio en que tenga lugar.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

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

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

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

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

### **5.14 Impuesto sobre Beneficios**

Régimen tributario SOCIMI

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

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

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

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.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

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

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

### **5.15 Ingresos y gastos**

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

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

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

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

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

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

#### Arrendamiento de Inmuebles

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

### **5.16 Provisiones y contingencias**

Los Administradores de la Sociedad dominante en la formulación de los estados financieros intermedios consolidados diferencian entre:

- o 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.
- o Pasivos contingentes: Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Los estados financieros intermedios consolidados recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que lo contrario, y se registran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros intermedios consolidados, sino que se informa sobre los mismos en las notas explicativas consolidadas.

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

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

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

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

### **5.18 Información segmentada**

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

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

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

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

**NOTA 6. INMOVILIZADO MATERIAL**

Los saldos y variaciones durante el ejercicio cerrado el 30 de junio de 2025, de los valores brutos, de la amortización acumulada y de la corrección valorativa son:

	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
<u>Valores brutos</u>		
Saldo al 01.01.24	3.166.509	3.166.509
Entradas	311.530	311.530
Trasposos a / de otras partidas	-	-
Saldo al 31.12.24	<u>3.478.039</u>	<u>3.478.039</u>
Entradas	451.984	451.984
Salidas, bajas o reducciones	(852)	(852)
Trasposos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-
Trasposos a / de otras partidas	-	-
Saldo al 30.06.25	<u>3.929.171</u>	<u>3.929.171</u>
<u>Amortización acumulada</u>		
Saldo al 01.01.24	(607.198)	(607.198)
Dotación a la amortización	(200.146)	(200.146)
Saldo al 31.12.24	<u>(807.344)</u>	<u>(807.344)</u>
Dotación a la amortización	(114.177)	(114.177)
Salidas, bajas o reducciones	-	-
Trasposos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-
Trasposos a / de otras partidas	-	-
Saldo al 30.06.25	<u>(921.521)</u>	<u>(921.521)</u>
Valor Neto Contable al 31.12.24	<u>2.670.696</u>	<u>2.670.696</u>
Valor Neto Contable al 30.06.25	<u>3.007.650</u>	<u>3.007.650</u>

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus activos. Al cierre del ejercicio a 30 de junio de 2025 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

El Grupo no mantiene en su balance a cierre del ejercicio terminado el 30 de junio de 2025 ningún elemento que se encuentre totalmente amortizado.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

**NOTA 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

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

	Terrenos	Construcciones	Total
<u>Valores brutos</u>			
Saldo al 01.01.24	28.901.542	72.875.630	101.777.172
Entradas	547.798	1.724.739	2.272.537
Salidas, bajas o reducciones	(21.079)	(609.917)	(630.996)
Saldo al 31.12.24	<u>29.428.261</u>	<u>73.990.452</u>	<u>103.418.713</u>
Entradas	3.109.634	1.464.435	4.574.069
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-
Trasposos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-	-
Trasposos a / de otras partidas	-	-	-
Saldo al 30.06.25	<u>32.537.895</u>	<u>75.454.886</u>	<u>107.992.781</u>
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldo al 01.01.24	-	(12.927.741)	(12.927.741)
Dotación a la amortización	-	(1.966.356)	(1.966.356)
Salidas, bajas o reducciones	-	47.736	47.736
Trasposos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-	-
Trasposos a / de otras partidas	-	-	-
Saldo al 31.12.24	<u>-</u>	<u>(14.846.361)</u>	<u>(14.846.361)</u>
Dotación a la amortización	-	(1.008.788)	(1.008.788)
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-
Trasposos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-	-
Trasposos a / de otras partidas	-	-	-
Saldo al 30.06.25	<u>-</u>	<u>(15.855.149)</u>	<u>(15.855.149)</u>
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-
Trasposos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-	-
Trasposos a / de otras partidas	-	-	-
Saldo al 31.12.24	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Valor Neto Contable al 31.12.24	<u>29.428.261</u>	<u>59.144.090</u>	<u>88.572.352</u>
Valor Neto Contable al 30.06.25	<u>32.537.895</u>	<u>59.599.737</u>	<u>92.137.632</u>

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

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

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

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

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

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

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

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

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

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

- Centro Comercial de Córdoba, denominado “El Arcángel”. Situado en la Avenida del Arcángel. Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 28 de julio de 2016. Los espacios adquiridos del complejo comercial cuentan con una superficie total de 43.941 m<sup>2</sup>, distinguiendo entre 29.535 m<sup>2</sup> destinados a aparcamientos y 15.003 m<sup>2</sup> destinados a locales comerciales.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

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

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

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

Las principales altas del ejercicio 2025 por importe 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 y con la adquisición de un parking que es propiedad de Inversiones Inmobiliarias Paterna Veracruz, S.A.

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

El Grupo tiene constituidas garantías hipotecarias afectas a estos inmuebles anteriormente descritos (ver Nota 13).

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 6.326.254 euros y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 2.084.803 euros.

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	22.733.187	18.836.469	49.000.000	31/12/2024
Centro Comercial de Gandía	9.049.960	6.613.952	23.290.000	31/12/2024
Terreno de Gandía	2.050.870	2.050.870	3.962.000	31/12/2024
Centro Comercial de Parla	16.578.744	14.324.409	23.450.000	31/12/2024
Centro Comercial de Córdoba	26.328.890	21.478.584	35.370.000	31/12/2024
Oficinas Calle Colón, Valencia	2.783.081	2.490.645	2.990.000	31/12/2024
Residencia Geriátrica El Más, Torrent	2.853.131	2.578.149	3.420.000	31/12/2024
Residencia Geriátrica San Juan, Valencia	2.107.460	1.724.480	3.130.000	31/12/2024
Oficina Calle Botiguers, Paterna	18.945.099	17.577.983	30.180.000	31/12/2024
Residencia Geriátrica Albalar, Calicanto, Torrent	1.829.283	1.730.658	2.110.000	31/12/2024
Terreno industrial Parking Paterna	2.627.052	2.627.052	3.609.549	26/02/2025
<b>Total</b>	<b>107.886.757</b>	<b>92.033.249</b>	<b>180.511.549</b>	

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

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

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre de 30 de junio de 2025 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

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

8.1. Arrendamiento operativo

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

	30.06.2025	31.12.2024
Menos de un año	11.228.491	11.143.807
Entre uno y cinco años	11.217.899	14.745.185
Más de cinco años	200.130	317.506
	22.646.520	26.206.498

Como arrendadores, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que ha tenido durante el ejercicio el 30 de junio de 2025 el Grupo son los siguientes:

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

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

- JORGE MIRALLES SOLER (Xátiva)
- KBBQ Xátiva (Xátiva)
- 3 COMIDAS Xátiva (Xátiva)
- MUERDE LA PASTA (Xátiva)
- LOIX SPORT (Xátiva)
- FOOD COURT XATIVA. (Xátiva)
- DILBEAS COFFEE SL (Córdoba)
- MARTIN DXY SL (Córdoba)

En la mayoría de los contratos de arrendamiento, el Grupo se ha subrogado en nombre del anterior propietario de los inmuebles, por lo que algunos contratos tienen antigüedad previa a la constitución de las diferentes sociedades, 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 del Grupo.

## **NOTA 9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

### **9.1 Inversiones financieras.**

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

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

	30 de junio de 2025					Total
	2026	2027	2028	2029	Resto	
Derivados		-	-	-	418.469	418.469
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	372.851	372.851
Otros activos financieros		-	-	-	684.471	684.471
	-	-	-	-	1.475.791	1.475.791

Las inversiones financieras, que forman parte del epígrafe “Inversiones financieras a corto plazo” del balance están formadas principalmente por inversiones de Veracruz Properties SOCIMI, S.A. en Mapfre por importe de 300.000 euros.

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

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

	30.06.2025	31.12.2024
Clientes por ventas y prest servicios	332.706	560.186
Clientes dudoso cobro	787.448	704.991
Deterioro valor créditos op. Comerciales	(787.448)	(704.991)
Anticipos de remuneraciones	51.152	-
Activos por impuesto corriente	55.619	45.918
Impuesto sobre el Valor Añadido	67.721	0
HP, retenc y pagos cta	134.524	123.291
	<u>641.722</u>	<u>729.395</u>

Durante el ejercicio de seis meses cerrado el 30 de junio de 2025, se han producido pérdidas derivadas por deterioro de saldos comerciales pendientes de cobro originadas por riesgo de crédito por importe de 82.503 euros, con una provisión por insolvencias de 787.448 euros.

**NOTA 11. FONDOS PROPIOS**

Capital escriturado

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

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

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

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

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

A 31 de diciembre de 2022, se produjo una ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 1.119.150 euros de capital y de 2.462.130 de euros de prima de emisión, compuesto por 111.915 nuevas acciones de 32 euros/acción (10 euros de valor nominal y 22 de prima de emisión). Los préstamos participativos que se capitalizaron fueron de Seguros Universal S.A por importe de 554.286 euros, Almagre S.A por importe de 2.427.064 euros, Jorom Invest Inc por importe de 499.975 euros y Agilant Advisors Inc por importe de 100.015 euros. Estas ampliaciones de capital se inscribieron en el Registro Mercantil con fecha 10 de marzo de 2023 (ver nota 17).

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

Durante el ejercicio 2025, se ha producido una ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 263.320 euros de capital y de 579.304 de prima de emisión, compuesto por 26.332 nuevas acciones de 32 euros/acción (10 euros de valor nominal y 22 de prima de emisión), la cual fue inscrita en el Registro Mercantil el 11 de febrero de 2025. Los préstamos participativos que se capitalizan son de Almagre, S.A. por importe de 618.336 euros, Cristina Esteve Ganau por importe de 18.560 euros, Juan Ramón Monlleo Fenollosa por importe de 18.560 euros, Giovanna Esteve Ganau por importe de 18.660 euros, Sheila Esteve Ganau por importe de 18.560 euros y Agilant Advisors, Inc por importe de 150.075 euros. Tras esta ampliación, el capital social es de 28.660.280 euros.

Tras las ampliaciones comentadas, las sociedades que al 30 de junio de 2025 cuentan con una participación directa igual o superior al 5% son las siguientes:

	<u>Porcentaje Participación</u>
ALMAGRE, S.A.	23,41%
LOGAN GROUP INC	22,60%
GOLD CHANDELIER, INC	15,43%
ECODAY INTERNATIONAL CORP	15,21%

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

Acciones propias

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

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

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
30.06.25	21.855	32,70	30,82	673.612
31.12.24	941	32,70	32,84	30.904

Durante el ejercicio 2025 se han comprado 20.914 acciones de autocartera.

Reserva Legal

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

De acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos del Grupo no pueden establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta a la anterior.

A 30 de junio de 2025 dicha reserva no se encuentra completamente constituida.

Reservas

El detalle de las reservas es como sigue:

	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Veracruz Properties Socimi	2.510.836	2.153.085
Reservas por integración global	124.587	49.864
<b>Total</b>	<b>2.635.422</b>	<b>2.202.949</b>

Dividendos

Según lo establecido en el Artículo 6 de la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI que haya optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir sus beneficios en forma de dividendos a sus accionistas. Una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que corresponda, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

La Sociedad dominante suele realizar repartos trimestrales de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio, a continuación, mostramos el estado de liquidez para cada uno de estos repartos. Durante 2025, se han repartido dividendos a cuenta por importe de 880.739 euros.

	Ene 24 - Mar 24	Abr 24 - Jun 24	Jul 24 - Sep 24	Ene 25 - Mar 25
Beneficio	908.581,08	783.183,63	885.101,41	982.773,59
Perdidas de Ejercicios Anteriores	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Beneficios Brutos Disponibles</b>	<b>908.581,08</b>	<b>783.183,63</b>	<b>885.101,41</b>	<b>982.773,59</b>
A deducir:				
reservas Legales a dotar sobre beneficios netos	90.384,00	80.264,00	88.205,00	88.073,90
Reservas Voluntarias a dotar sobre beneficios netos				
Estimacion del Impuesto de Sociedades del Ejercicio				
Importe maximo posible a distribuir	818.197,08	702.919,63	796.896,41	894.699,69
<b>Importe que se distribuyo</b>	<b>813.458,00</b>	<b>722.377,00</b>	<b>793.847,00</b>	<b>880.739,00</b>

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

A 30 de junio de 2025, las deudas a largo y corto plazo a coste amortizado se clasifican en base a las siguientes categorías:

Deudas a largo plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos	Total
	30.06.25	30.06.25	30.06.25
<u>Categorías:</u>			
Débitos y partidas a pagar	26.652.245	1.913.530	28.565.776
	26.652.245	1.913.530	28.565.776
Deudas a largo plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos	Total
	31.12.24	31.12.24	31.12.24
<u>Categorías:</u>			
Débitos y partidas a pagar	27.016.553	1.585.733	28.602.286
	27.016.553	1.585.733	28.602.286
Deudas a corto plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos	Total
	30.06.25	30.06.25	30.06.25
<u>Categorías:</u>			
Débitos y partidas a pagar	4.058.429	7.221.645	11.280.074
	4.058.429	7.221.645	11.280.074
Deudas a corto plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos	Total
	31.12.24	31.12.24	31.12.24
<u>Categorías:</u>			
Débitos y partidas a pagar	4.419.542	2.302.672	6.722.214
	4.419.542	2.302.672	6.722.214

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

A 30.06.2025							
Activo hipotecado	Banco	Importe concedido	Vencimiento	Tipo de interés	Importe Largo Plazo	Importe a corto plazo	
						Intereses devengados pendientes	Capital pendiente
Centros Comerciales 'Plaza Mayor Xàtiva' y 'Plaza Mayor Gandía'	Sabadell	14.500.000	30/09/2032	1,80%	5.383.897	0	769.144
Centro Comercial 'Parla Natura'	Sabadell	8.500.000	31/12/2037	1,90%	3.670.026	0	521.684
Centro Comercial Córdoba	Bankia	10.000.000	28/07/2031	1,30%	4.400.055	74.090	300.540
Residencias geriátricas 'Residencia San Juan' y 'Residencia ElMas'	Bankia	2.491.000	31/03/2038	1,50%	528.416	3.269	258.344
Oficinas de la Calle Colón, número 60, planta 7, Valencia	Bankia	1.364.250	31/03/2030	1,50%	482.188	2.098	116.110
Oficinas de la Calle Botigues, número 5, Paterna, Valencia	La Caixa	9.500.000	30/06/2034	1,30%	5.854.375	32.497	617.500
ICO 1	Sabadell	1.700.000	30/04/2026	1,75%	0	31.861	364.039
LP SANTANDER	Santander	1.060.000	30/06/2034	2,72%	751.880	0	73.624
CAIXABANK 50 CAPEX 2024	Caixabank	850.000	01/04/2030	3,40%	495.955	0	155.712
CAIXABANK LOCAL OZONE	Caixabank	1.800.000	18/10/2030	4,30%	1.365.214	0	140.008
BANCO SANTANDER LOCAL BL2	Santander	131.400	22/07/2036	3,80%	94.374	0	18.835
PRÉSTAMO BANKINTER	Bankinter	2.000.000	01/08/2029	2,99%	1.301.096	0	353.758
PRÉSTAMO SABADELL CAPEX	Sabadell	1.500.000	24/01/2032	3,80%	1.227.705	0	193.721
LP CAIXABANK 2ª HIPOTECA CORDOBA	Caixabank	1.400.000	28/05/2031	1,30%	1.097.064	1.205	-1.812
		56.796.650			26.652.245	145.020	3.881.207

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

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

	30.06.2025	31.12.2024
Menos de un año	545.594	312.083
Entre uno y cinco años	1.254.540	711.251
Más de cinco años	113.397	562.398
	1.913.530	1.585.733

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

A 30 de junio de 2025 existen 145.020 euros correspondientes a intereses devengados y pendientes de pago. Con respecto a otros pasivos financieros, hay 7,2 millones relacionados fundamentalmente con préstamos participativos, de los cuales se capitalizan 6 millones después del 30 de junio de 2025 (ver nota 18).

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

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, al cierre de los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 diciembre es el siguiente:

	30 de junio de 2025				
	2027	2028	2029	Resto	Total
Deudas:					
Deudas con entidades de crédito	-		1.593.019	25.059.226	26.652.245
Otros pasivos financieros	-	-		1.913.530	1.913.530
	-	-	1.593.019	26.972.757	28.565.776

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

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

El grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos, a los que se encuentran expuestas sus actividades. En el marco de dichas operaciones, el Grupo contrató determinados instrumentos financieros de cobertura según el siguiente detalle a 30 de junio de 2025:

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

30 de junio de 2025						
Concepto	Clasificación	Entidad	Importe contratado	Vencimiento	Valor razonable	
					Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Caixa Bank	9.500.000	03/07/2034	418.469	
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Caixa Bank	1.800.000	01/11/2035		44.768
31 de diciembre de 2024						
Concepto	Clasificación	Entidad	Importe contratado	Vencimiento	Valor razonable	
					Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Caixa Bank	9.500.000	03/07/2034	524.207	
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Caixa Bank	1.800.000	01/11/2035		49.022

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

Dichas relaciones de cobertura son altamente eficaces de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada desde la fecha de designación. Por lo tanto, el Grupo procedió a registrar en patrimonio neto a 30 de junio de 2025, el cambio de valor razonable de los derivados.

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

Información cualitativa

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

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

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

b) Riesgo de crédito:

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

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

c) Riesgo de liquidez:

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

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

Información cuantitativa

a) Riesgo de tipo de cambio

El grupo no tiene operaciones en moneda extranjera.

b) Riesgo de crédito

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

c) Riesgo de tipo de interés

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

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

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

Concepto	30.06.25	31.12.24
Acreedores varios	465.594	412.680
Otras deudas con las Administraciones Públicas (ver nota 14)	270.616	184.980
Anticipos de clientes	<u>301.705</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>1.037.915</u></u>	<u><u>597.660</u></u>

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:

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

	Ene 25 - Jun 25 Días
Periodo medio de pago a proveedores	29,81
Ratio operaciones Pagadas	27,63
Ratio operaciones pendientes de pago	33,69
	Importe (euros)
Total pagos realizados	2.633.624
Total pagos pendientes	1.476.349

	<u>2025</u>
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	1.974.799
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	788
Porcentaje del volumen facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	75%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	70%

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

	Ene 24 - Dic 24 Días
Periodo medio de pago a proveedores	32,37
Ratio operaciones Pagadas	29,98
Ratio operaciones pendientes de pago	64,76
	Importe (euros)
Total pagos realizados	5.709.020
Total pagos pendientes	421.707

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

**NOTA 15. SITUACIÓN FISCAL**

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

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

**15.1 Impuesto de sociedades**

La conciliación del importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades (resultado fiscal) para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 es la siguiente:

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

30 de junio de 2025	Total
Resultado contable	2.122.448
Base Imponible Previa	-
Otras diferencias de imputación temporal de ingresos y gastos. Régimen Especial	-
Base Imponible	-
Tipo de Gravamen 15%	-
Cuota Íntegra	-
Retenciones y pagos a cuenta (-)	-
<b>IMPORTE A DEVOLVER/PAGAR</b>	<b>-</b>
<hr/>	
31 de diciembre de 2024	Total
Resultado contable	3.566.919
Base Imponible Previa	-
Otras diferencias de imputación temporal de ingresos y gastos. Régimen Especial	-
Base Imponible	-
Tipo de Gravamen 15%	-
Cuota Íntegra	-
Retenciones y pagos a cuenta (-)	-
<b>IMPORTE A DEVOLVER/PAGAR</b>	<b>-</b>

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 30 de junio de 2025, el Grupo tiene abiertos a inspección los ejercicios desde su constitución para todos los impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los Estados financieros intermedios consolidados adjuntos.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

**15.2 Administraciones Públicas a corto plazo**

El detalle de Administraciones Públicas a 30 de junio de 2025, a corto plazo, es el siguiente:

30 de junio de 2025		
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Cuenta	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	67.721	(251.193)
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	(5.599)
Activo por impuesto corriente	55.619	
Activo por retenciones y pagos a cuenta	134.524	-
Organismos de la Seguridad Social	-	(13.823)
	257.864	(270.616)

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

**NOTA 16. INGRESOS Y GASTOS**

16.1. Importe Neto de la cifra de negocios

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

	30.06.25
Alquiler de inmuebles	6.425.596
	6.425.596

16.2. Gastos de personal

	30.06.25
Sueldos, salarios y asimilados	(317.947)
<i>Otras cargas sociales</i>	(27.197)
<i>Seguridad Social</i>	(68.075)
	(413.218)

16.3. Otros gastos de explotación

Su desglose es el siguiente:

	30.06.25
Arrendamientos	(10.297)
<i>Mantenimiento</i>	(151.371)
<i>Servicios profesionales independientes</i>	(147.468)
<i>Primas de seguro</i>	(58.164)
<i>Servicios bancarios</i>	(6.895)
<i>Publicidad y marketing</i>	(74.116)
<i>Suministros</i>	(206.319)
<i>Otros servicios</i>	(954.130)
<i>Tributos</i>	(393.540)
	(2.002.300)

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

**NOTA 17. OTRA INFORMACIÓN**

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

<b>Sexo</b>	<b>30.06.25</b>	<b>31.12.24</b>
Hombre	12	13
Mujer	2	2
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>	<b>15</b>

Los honorarios devengados por los auditores de la Sociedad a 30 de junio de 2025 por el trabajo de revisión limitada ascienden a 6.250 (6.000 euros a 30 de junio 2024).

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

A 30 de junio de 2025, la alta dirección está compuesta por un miembro del Consejo de Administración.

Las retribuciones percibidas a 30 de junio de 2025 por los miembros del Consejo de Administración y por el personal de alta dirección del Grupo han sido de 110.691 euros (107.978 euros al 30 de junio de 2024)

**NOTA 18. HECHOS POSTERIORES**

Con fecha posterior al cierre del ejercicio, la sociedad ha llevado a cabo la capitalización de préstamos participativos por un importe total de 6.059.840 euros, con el fin de reforzar su estructura patrimonial y mejorar los fondos propios. Durante los meses de Julio y Octubre se ha procedido a la distribución a cuenta del segundo y tercer trimestre de 2025 de 1.030.941€ y de 1.010.000€ respectivamente. Asimismo, en fecha reciente se ha formalizado un nuevo préstamo por importe de 1.200.000 euros, destinado a la financiación del local correspondiente a un local recientemente adquirido en el centro comercial El Arcángel de Córdoba, operación enmarcada dentro del proceso de expansión y consolidación del grupo.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

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

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

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley:
  - a.1) Reservas Voluntarias (75.926 euros) y Legales (165.482 euros) a 31 de agosto de 2016.
- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen:
  - b.1) Reservas Voluntarias y Legales dotadas entre el 1 de septiembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2010: Reserva Legal (570.850 euros) y Reserva Voluntaria (7.603 euros).
- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen
  - c.1) Se ha producido distribución de dividendos a cuenta con cargo a beneficios del ejercicio durante el periodo comprendido desde la fecha de aplicación del régimen fiscal atribuido por esta Ley hasta el 30 de junio de 2025 por importe total de 17.160.146 euros.
- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general:
  - d.1) La única distribución de dividendos realizada durante el ejercicio terminado el 31 de agosto de 2017 con cargo a reservas y a resultados de ejercicios anteriores no sujetos al régimen fiscal de esta ley, fue por un valor de 250.000 euros, de los cuales 197.516 euros fueron repartidos con cargo al resultado del ejercicio terminado a 31 de agosto de 2016 y 52.484 euros con cargo a reservas voluntarias.
  - d.2) La única distribución de dividendos realizada durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 con cargo a reservas y a resultados de ejercicios anteriores no sujetos al régimen fiscal de esta ley, ha sido por un valor de 250.000 euros, los cuales fueron repartidos con cargo a reservas voluntarias.
- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores:
  - e.1) Ver nota 4.
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley:
  - f.1) Centro Comercial Plaza Mayor Játiva: 30 de septiembre de 2014
  - f.2) Centro Comercial Plaza Mayor Gandía: 30 de septiembre de 2014
  - f.3) Centro Comercial Parla Natura: 29 de julio de 2016
  - f.4) Centro Comercial Arcángel: 28 de julio de 2016
  - f.5) Oficinas Calle Colón, Valencia: 6 de marzo de 2018
  - f.6) Residencia Geriátrica El Mas, Torrent: 26 de marzo de 2018
  - f.7) Residencia Geriátrica San Juan, Valencia: 26 de marzo de 2018

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A y Sociedades dependientes**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025**

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. El valor neto contable del total de estos activos a 30 de junio de 2025 se corresponde a un importe total de 92.137.632 euros.

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas:

h.1) Existen reservas procedentes de ejercicios en los que ha resultado aplicable el Régimen Fiscal establecido en esta Ley por importe de 100.389 euros.

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.

**FORMULACIÓN DE LO ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS  
POR EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes han formulado los Estados financieros intermedios consolidados (balance consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de flujos de efectivo consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y las notas a los estados financieros intermedios consolidados) del Grupo correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

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

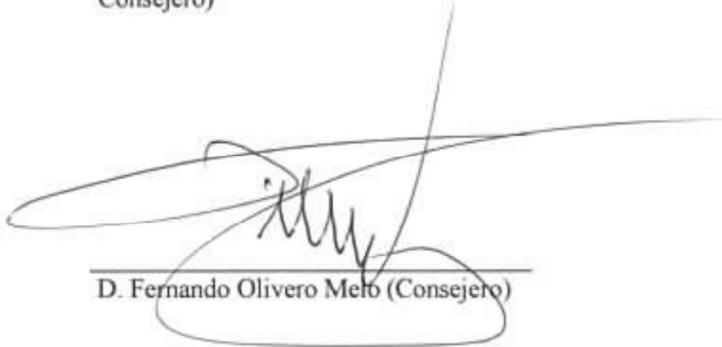
Valencia, 29 de Octubre de 2025

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

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

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

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



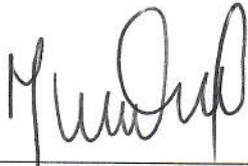
Veracruz Properties SOCIMI, S.A.

**FORMULACIÓN DE LO ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS  
POR EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes han formulado los Estados financieros intermedios consolidados (balance consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de flujos de efectivo consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y las notas a los estados financieros intermedios consolidados) del Grupo correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

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

Valencia, 29 de Octubre de 2025



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



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

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

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**

**FORMULACIÓN DE LO ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS  
POR EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes han formulado los Estados financieros intermedios consolidados (balance consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de flujos de efectivo consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y las notas a los estados financieros intermedios consolidados) del Grupo correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

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

Valencia, 29 de Octubre de 2025

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

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

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

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**

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

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

## VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Balance y cuenta de pérdidas y ganancias individuales, correspondientes al periodo de seis meses  
terminado el 30 de junio de 2025 y anual a 31 de diciembre de 2024 (expresada en euros)

ACTIVO	<u>30.06.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b><u>95.110.716</u></b>	<b><u>89.836.421</u></b>
<b>Inmovilizado material</b>	<b>3.007.650</b>	<b>2.670.696</b>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	3.007.650	2.670.696
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>84.993.491</b>	<b>84.007.501</b>
Terrenos	28.462.298	27.979.716
Construcciones	56.531.193	56.027.785
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>4.521.873</b>	<b>1.971.370</b>
Instrumentos de patrimonio	4.521.873	1.971.370
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>2.587.701</b>	<b>1.186.853</b>
Instrumentos de patrimonio	417.619	417.619
Créditos a terceros	1.141.000	-
Derivados	418.469	345.357
Otros activos financieros	610.614	423.877
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b><u>4.480.862</u></b>	<b><u>3.787.148</u></b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>509.710</b>	<b>589.640</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	220.766	426.115
Personal	51.152	-
Activos por impuesto corriente	45.918	45.918
Otros créditos con las Administraciones Públicas	191.874	117.606
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>-</b>	<b>1.141.000</b>
Créditos a empresas	-	1.141.000
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>452.888</b>	<b>322.454</b>
Instrumentos de patrimonio	300.000	-
Derivados	-	178.849
Otros activos financieros	152.888	143.604
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>237.936</b>	<b>205.177</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>3.280.328</b>	<b>1.528.878</b>
Tesorería	3.280.328	1.528.878
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b><u>99.591.578</u></b>	<b><u>93.623.568</u></b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b><u>30.6.2025</u></b>	<b><u>31.12.2024</u></b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b><u>59.974.511</u></b>	<b><u>59.553.963</u></b>
<b>Fondos propios</b>	<b>59.556.043</b>	<b>59.029.756</b>
<b>Capital</b>	<b>28.660.280</b>	<b>28.396.960</b>
Capital escriturado	28.660.280	28.396.960
<b>Prima de emisión</b>	<b>27.842.092</b>	<b>27.262.788</b>
<b>Reservas</b>	<b>2.510.836</b>	<b>2.153.085</b>
Legal y estatutarias	2.267.543	1.909.793
Otras reservas	243.292	243.292
<b>(Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b>	<b>(704.516)</b>	<b>(30.904)</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>2.128.087</b>	<b>3.577.510</b>
<b>(Dividendo a cuenta)</b>	<b>(880.736)</b>	<b>(2.329.682)</b>
<b>Ajustes por cambios de valor</b>	<b>418.469</b>	<b>524.207</b>
Operaciones de cobertura	418.469	524.207
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b><u>27.522.807</u></b>	<b><u>27.327.034</u></b>
<b>Provisiones a largo plazo</b>	<b>489.910</b>	<b>315.985</b>
Otras provisiones	489.910	315.985
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>27.032.898</b>	<b>27.011.049</b>
Deudas con entidades de crédito	25.192.657	25.491.376
Otros pasivos financieros	1.840.240	1.519.673
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b><u>12.094.259</u></b>	<b><u>6.742.572</u></b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>11.077.669</b>	<b>6.157.514</b>
Deudas con entidades de crédito	3.899.586	4.262.388
Otros pasivos financieros	7.178.083	1.895.125
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>714.885</b>	<b>585.058</b>
Proveedores	2.246	-
Acreedores varios	466.064	416.976
Otras deudas con las Administraciones Públicas	246.575	168.083
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>301.705</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b><u>99.591.578</u></b>	<b><u>93.623.568</u></b>

## VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Balance y cuenta de pérdidas y ganancias individuales, correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y anual a 31 de diciembre de 2024 (expresada en euros)

	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>6.181.573</b>	<b>11.288.759</b>
Ventas	6.048.374	11.041.668
Prestaciones de servicios	133.199	247.091
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>8.772</b>	<b>17.489</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	8.772	17.489
<b>Gastos de personal</b>	<b>-413.218</b>	<b>-865.704</b>
Sueldos, salarios y asimilados	-317.947	-650.139
Cargas sociales	-95.272	-215.564
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>-1.892.714</b>	<b>-4.033.327</b>
Servicios exteriores	-1.499.266	-3.037.505
Tributos	-393.449	-815.679
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	0	-180.143
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>-1.068.804</b>	<b>-2.076.275</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	<b>-82.503</b>	<b>95.696</b>
Deterioros y pérdidas	-82.503	0
Resultados por enajenaciones y otros	0	95.696
<b>Otros resultados</b>	<b>-34.632</b>	<b>-5.934</b>
 <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	 <b>2.698.474</b>	 <b>4.420.705</b>
 <b>Ingresos financieros</b>	 <b>133.515</b>	 <b>204.791</b>
De participaciones en instrumento de patrimonio	0	5.352
En empresas del grupo y asociadas	0	5.352
De valores negociables y otros instrumentos financieros	133.515	199.439
De terceros	133.515	199.439
<b>Gastos financieros</b>	<b>-805.165</b>	<b>-1.047.987</b>
Por deudas con terceros	-805.165	-1.047.987
<b>Diferencias de cambio</b>	<b>101.264</b>	<b>0</b>
 <b>RESULTADO FINANCIERO</b>	 <b>-570.386</b>	 <b>-843.196</b>
 <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	 <b>2.128.087</b>	 <b>3.577.510</b>
 <b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	 <b>2.128.087</b>	 <b>3.577.510</b>
 <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	 <b>2.128.087</b>	 <b>3.577.510</b>