

## Documento de ampliación reducido para el Mercado Alternativo Bursátil, segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“MAB-SOCIMI”)



**Septiembre 2019**

El presente Documento de Ampliación Reducido ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular MAB 4/2018, de 24 de julio, sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante el “**Mercado**” o el “**MAB**”) y se ha preparado con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

Los inversores de empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en las Bolsas de Valores. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Reducido con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento de Ampliación Reducido (el “**Documento de Ampliación o DAR**”).

Armabex Asesores Registrados, S.L., con domicilio social en Madrid, calle Doce de Octubre número 5 y provista de N.I.F. número B-85548675, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 26097, Folio 120, Hoja M-470426, Asesor Registrado en el MAB, actuando en tal condición respecto a la sociedad VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A., entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital al MAB, y a los efectos previstos en la Circular del MAB 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil.

---

### **DECLARA**

---

**Primero.** Que ha asistido y colaborado con VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. (en adelante “**VERACRUZ SOCIMI**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”) en la preparación del presente Documento de Ampliación Reducido exigido por la Circular MAB 4/2018, de 24 de julio de 2018 sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado (en adelante “**Circular 4/2018**”).

**Segundo.** Que ha revisado la información que la entidad emisora ha reunido y publicado.

**Tercero.** Que el Documento de Ampliación Reducido cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

---

## Índice

---

1 INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....	5
1.1 Documento Informativo de Incorporación .....	5
1.2 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante. ....	5
1.3 Identificación completa de la entidad emisora.....	6
2 ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN .....	8
2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión .....	8
2.2 Información pública disponible.....	10
2.3 Información financiera .....	10
2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.....	10
2.5 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento. ....	11
2.6 Declaración sobre el capital circulante .....	13
2.7 Factores de riesgo .....	13
3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL .....	18
3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. ....	18
3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital .....	19
3.3 Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.....	25
3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos .....	25
3.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI .....	26

4 OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS .....	27
5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES .....	28
5.1 Información relativa al asesor registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor .....	28
5.2 Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor .....	29
5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación	29
ANEXO I CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE AUDITORÍA PARA EL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 .....	30

## 1 INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

---

### *1.1 Documento Informativo de Incorporación*

---

VERACRUZ SOCIMI comenzó a cotizar en el MAB en fecha 24 de julio de 2018. Con ocasión de la incorporación de sus acciones al MAB SOCIMI, la Sociedad preparó el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (en adelante “DIIM”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular MAB 9/2017, de 21 de diciembre, sustituida por la circular 2/2018, de 24 de julio, sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

El mencionado DIIM puede consultarse en la página web de la Sociedad (<http://www.veracruzproperties.com/>), así como en la página web del MAB ([https://www.bolsasymercados.es/mab/documentos/Otros/2018/07/05330\\_Folleto\\_20180717.pdf](https://www.bolsasymercados.es/mab/documentos/Otros/2018/07/05330_Folleto_20180717.pdf)) donde además se puede encontrar la información financiera y los hechos relevantes publicados relativos a la Sociedad y a su negocio.

### *1.2 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante*

---

Don Salvador Ernesto Fondeur Mendoza, en nombre y representación de la Sociedad, en virtud de las facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 24 de julio de 2019, asume plena responsabilidad por el contenido del presente Documento de Ampliación Reducido (en adelante, “DAR”), cuyo formato se ajusta al Anexo II de la Circular del MAB 4/2018, de 24 de julio, sobre requisitos y procedimientos aplicables en los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

Don Salvador Ernesto Fondeur Mendoza, como responsable del presente Documento de Ampliación Reducido, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante.

---

### *1.3 Identificación completa de la entidad emisora*

---

VERACRUZ SOCIMI es una sociedad mercantil anónima de duración indefinida y con domicilio social en Gandía (Valencia), Avenida Blasco Ibáñez número 6, con N.I.F. número A-12936340.

Fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación de “Veracruz Properties S.A.” por medio de escritura otorgada el día 26 de agosto de 2014 por el Notario de La Vall d’ Uixó (Castellón), Don Luis Manuel Mata Rabasa, bajo el número 843 de su protocolo. La Sociedad consta inscrita en el Registro Mercantil de Castellón, con fecha 1 de septiembre de 2014 en el Tomo 1655, Libro 1217, Folio 147, Hoja CS-36841, Inscripción 1ª.

La Sociedad comunicó a la Agencia Tributaria, su acogimiento al Régimen Fiscal Especial de SOCIMI regulado en la Ley 11/2009, en virtud del acuerdo adoptado por la Junta General de accionistas de la Sociedad de fecha 2 de noviembre de 2016.

El objeto social de VERACRUZ SOCIMI está indicado en el Artículo 2º de sus estatutos sociales cuyo texto se transcribe literalmente a continuación:

#### **ARTÍCULO 2º.-OBJETO SOCIAL**

*1. La sociedad tiene por objeto:*

*a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.*

*b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatorias, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*

*c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMI.*

*d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro. Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI Veracruz Properties SOCIMI, S.A. Julio 2018 19*

*2. Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades que precisen por Ley de requisitos no cumplidos por la sociedad ni por los Estatutos.*

*3. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.*

*4. Su código CNAE es el 6820.*

## 2 ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

### *2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión*

La Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 10 de junio de 2019 adoptó, entre otros, el acuerdo de delegar en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital social, hasta una cifra determinada en la oportunidad y en la cuantía que ellos decidan, en los términos y condiciones del artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de 5 años. Aprobó la delegación de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente conforme a lo establecido en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, quedando limitada a un importe nominal máximo, en conjunto, igual al 20% del capital social en la fecha de la autorización. Estos acuerdos fueron comunicados al Mercado mediante Hecho Relevante publicado el 11 de junio de 2019.

En particular, tal y como dispone el referido artículo, los aumentos de capital no pueden ser en ningún caso superiores a la mitad del capital social en la fecha de adopción del acuerdo (esto es, 11.768.500 €) y se deben realizar mediante la emisión de nuevas acciones, tanto ordinarias como sin voto, privilegiadas o rescatables, con o sin prima de emisión, consistiendo el contravalor en aportaciones dinerarias.

Al amparo de la delegación conferida antes descrita con fecha 10 de junio de 2019, el Consejo de Administración celebrado el 24 de julio de 2019, acordó aumentar el capital social con derecho de suscripción preferente, hasta un máximo de 1.676.220 € mediante la emisión de hasta un máximo de 167.622 acciones de la compañía, de la misma clase y serie y con los mismos derechos que las actualmente existentes, con un valor nominal de 10 € cada una de ellas y una prima de emisión de 22 € cada acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción de 32 €. El importe total de la ampliación de capital, en caso de que sea suscrita íntegramente, ascenderá a la cantidad de 5.363.904 € (es decir 1.676.220 € en concepto de capital social y 3.687.684 € en concepto de prima de emisión), o en su caso será el importe que resulte en el supuesto de suscripción incompleta. Este acuerdo fue comunicado mediante Hecho Relevante el 26 de julio de 2019.

Así mismo, con fecha de 1 de Agosto de 2019, se celebra un nuevo Consejo de Administración en el que se acuerda, completar información relativa a los términos incluidos en el Periodo de Asignación Adicional.

La presente ampliación de capital no constituye una oferta pública de suscripción de valores al ir dirigida a menos de 150 personas físicas o jurídicas de un Estado miembro, sin incluir los inversores cualificados.

Los fondos obtenidos en la ampliación de capital se destinarán en su totalidad a dotar a la Sociedad de los recursos de capital necesarios para el desarrollo de su actividad, facilitando, asimismo, el acceso a nuevas fuentes de financiación externas, así como para financiar los gastos de explotación de la Sociedad.

El objetivo último de la ampliación objeto del presente Documento es obtener recursos para continuar creciendo, adquiriendo activos y hacer mejoras en los inmuebles de la Sociedad que se continuarán dando en los próximos meses, estando a la fecha del presente DAR la Sociedad en proceso de análisis y evaluación de diferentes activos urbanos de calificación residencial, así como, en mejorar los activos ya en cartera, en línea con la política de inversión llevada a cabo por la Sociedad hasta ahora. En este sentido, tal y como se indicaba en los apartados 2.6.4 y 2.7 del DIIM de julio de 2018, los aspectos que preferentemente tiene en consideración VERACRUZ SOCIMI a la hora de realizar sus inversiones son los siguientes:

Los criterios de selección de inmuebles son:

- Invertir en un área de influencia mínima de 100.000 habitantes.
- Rentabilidad mínima entorno a un 6% - 8% para cada activo.
- Cómodos accesos a los activos.
- Rótulos de primer nivel.
- Mix comercial atractivo.
- Nivel de ocupación por encima del 80%.
- La política de contratos de arrendamiento será de contratos a medio y largo plazo, con inquilinos de probada capacidad crediticia, que permitan obtener una rentabilidad atractiva en relación con el riesgo asumido.

No obstante lo anterior, la decisión última sobre qué inversiones se llevan finalmente a cabo una vez pasados determinados filtros en cuanto a su precio de referencia en relación con otros similares del Mercado, o la situación geográfica de los mismo entre otros factores, recae en el Consejo de Administración.

Los fondos obtenidos en la ampliación de capital se repartirán aproximadamente de la siguiente manera:

- El 60% a la adquisición de nuevos activos.
- El 30% a inversiones en activos ya existentes.
- El 10% a la financiación de los gastos de explotación.

---

## *2.2 Información pública disponible*

---

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 6/2018, de 24 de julio, sobre la información a suministrar por Empresas de Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (en adelante “Circular 6/2018”), toda la información periódica y relevante publicada, desde su incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, está disponible en la página web de la Sociedad (<http://www.veracruzproperties.com/>), así como en la página web del MAB ([https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/VERACRUZ\\_PROPERTIES\\_SOCIMI\\_SA\\_ES0105330007.aspx](https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/VERACRUZ_PROPERTIES_SOCIMI_SA_ES0105330007.aspx)), donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular 6/2018, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación a negociación en el MAB de los valores de VERACRUZ SOCIMI.

---

## *2.3 Información financiera*

---

En virtud de lo previsto en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”) sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, VERACRUZ SOCIMI publicó el 26 de abril de 2019 la Información Financiera correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, junto con el correspondiente informe de auditoría emitido por el auditor Grant Thornton, S.L.P, que se adjunta como **Anexo I** a este DAR.

Dicha información financiera fue formulada el pasado 29 de marzo de 2019 por el Consejo de Administración de la Sociedad, con arreglo a la legislación mercantil que le es de aplicación, a las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones introducidas a este mediante Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016.

Grant Thornton, S.L.P. en el informe de auditoría emitido sobre las referidas cuentas anuales no expresa opinión con salvedades, desfavorable o denegada.

---

## *2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación*

---

La última información financiera publicada por la Compañía se corresponde con las cuentas anuales auditadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, que han sido adjuntadas en el **Anexo I** de este DAR.

Documento de Ampliación Reducido de  
VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Septiembre 2019

La última información financiera disponible correspondiente a la Sociedad es a 30 de junio de 2019 (cifras no auditadas ni sujetas a revisión limitada).

Las tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado pueden verse en el siguiente cuadro:

<b>PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>30/06/2019 *</b>	<b>30/06/2018**</b>	<b>% de variación</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>3.619.609,59 €</b>	<b>3.506.810,58 €</b>	<b>3,22%</b>
Ventas	3.484.982,16 €	3.393.515,28 €	2,70%
Prestaciones de servicios	134.627,43 €	113.295,30 €	18,83%
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>19.961,48 €</b>	<b>48.587,05 €</b>	<b>-58,92%</b>
<b>Gastos de personal</b>	<b>-239.429,68 €</b>	<b>-215.452,48 €</b>	<b>11,13%</b>
Sueldos, salarios y asimilados	-195.508,21 €	-178.830,65 €	9,33%
Cargas sociales	-43.921,47 €	-36.621,83 €	19,93%
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>-1.311.982,96 €</b>	<b>-1.318.505,41 €</b>	<b>-0,49%</b>
Servicios exteriores	-971.031,04 €	-952.256,31 €	1,97%
Tributos	-340.951,92 €	-366.249,10 €	-6,91%
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>-748.034,10 €</b>	<b>-695.395,20 €</b>	<b>7,57%</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	<b>-29.694,84 €</b>	<b>-32.069,25 €</b>	<b>-7,40%</b>
<b>Otros resultados</b>	<b>15.533,24 €</b>	<b>17.986,49 €</b>	<b>-13,64%</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.325.962,73 €</b>	<b>1.311.961,78 €</b>	<b>1,07%</b>
Ingresos financieros	864,47 €	810,29 €	6,69%
Gastos financieros	-263.036,10 €	-256.371,45 €	2,60%
Diferencias de cambio	0,00 €	2.804,29 €	-100,00%
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-262.171,63 €</b>	<b>-252.756,87 €</b>	<b>3,72%</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1.063.791,10 €</b>	<b>1.059.204,91 €</b>	<b>0,43%</b>
Impuestos sobre beneficios	0,00 €	0,00 €	
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>1.063.791,10 €</b>	<b>1.059.204,91 €</b>	<b>0,43%</b>

\*Importes no sujetos a Auditoría ni a Revisión Limitada

\*\*Importes sujetos a Revisión Limitada

En líneas generales, la tendencia en cuanto a ingresos y gastos del Emisor a 30 de junio de 2019 es acorde con la evolución normal de su negocio.

A fecha de este Documento, se han tenido en consideración las cifras no auditadas ni sujetas a revisión limitada a 30 de junio de 2019, y las tendencias en relación a los diferentes epígrafes de ingresos y gastos significativos de la Sociedad.

Las principales variaciones en los epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias al 30 de junio de 2019 respecto a las cifras sometidas a revisión limitada de los estados financieros intermedios a fecha 30 de junio de 2018 son las siguientes:

- Importe neto de la cifra de negocios: se produce un incremento del 3,22% (alrededor de 112.000 €) debido principalmente a la incorporación a la cartera de activos de la Sociedad de las residencias geriátricas de El Mas (El Vedat de Torrent) y San Juan (Valencia), y de la planta de oficinas situadas en Colón 60 en Valencia, la cual se produjo en Marzo de 2018. La cuenta de resultados de este año 2019 ya incluye 6 meses de estos ingresos, lo que supone un total de 259.000 €, frente a los 143.000 € de ingreso del año anterior que únicamente contó a 30 de Junio de 2018 con algo más de 3 meses de facturación.
- Gastos de Explotación: a 30 de junio están en línea con respecto a los gastos de explotación del año 2018, puesto que ha habido un descenso de 6.000 € en esta partida, pasando de 1.318.000 € en 2018 a 1.312.000 € en 2019.
- Gastos de Personal: se ha producido un incremento del 11,13% (23.977 €) en estos primeros 6 meses del año 2019 producido por la incorporación durante el pasado mes de Noviembre de un Director de Marketing. Se ha pasado de un gasto de 216.000 € en 2018 a un gasto de 239.000 € en 2019.
- Como resultado de lo anterior, se ha generado un incremento del Resultado de Explotación a 30 de Junio de 2019 de un 1,07%, pasando de 1.331.961,78 € a 1.325.962,73 €.
- Las amortizaciones han experimentado un incremento cercano a 50.000 € debido principalmente a la amortización de los 6 meses de las nuevas adquisiciones en marzo de 2018 de las Residencias Geriátricas y de la Planta de Oficinas, que suponen un incremento de 11.000 € mensuales.
- El resultado financiero ha experimentado un ligero descenso del 3,72% (unos 9.400 €), provocado principalmente por los gastos financieros asociados la financiación recibida para la adquisición en marzo de 2018 de las Residencias Geriátricas y la Planta de Oficinas. En la cuenta de explotación de 2019 ya están imputados los gastos financieros de los 6 meses, mientras que en 2018 únicamente estaban imputados los gastos financieros de 3 meses.
- Todo ello ha generado un resultado semestral muy similar en 2018 y 2019, pasando aproximadamente de 1.059.000 € a 1.064.000 € (incremento del 0,43%)

---

### *2.5 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.*

---

No aplica.

---

### *2.6 Declaración sobre el capital circulante*

---

El Consejo de Administración de VERACRUZ SOCIMI, en sesión de fecha 24 de julio de 2019, declara que después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de presentación del Documento de Ampliación.

A 31 de diciembre de 2018, debido principalmente al reparto de dividendos a cuenta realizado, y al importe destinado al proveedor de liquidez del Mercado Alternativo Bursátil durante 2018, la sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por un porcentaje inferior al 1% del total de su activo, tal y como se indica en el punto 2.e de las cuentas anuales de 2018 auditadas por Grant Thornton. En este tipo de compañías inmobiliarias, tener fondo de maniobra negativo es una situación frecuente, habida cuenta del elevado peso del activo fijo.

La Sociedad está llevando a cabo una serie de ampliaciones de capital con objeto de conseguir financiación para su actividad normal y poder invertir también en nuevos activos inmobiliarios. La Sociedad considera que dispone de los medios suficientes para hacer frente a cualquier situación transitoria de posible déficit de cash flow.

La Sociedad empleará las aportaciones de los accionistas para financiar el desarrollo de las promociones en curso, así como potenciales futuras inversiones en bienes inmuebles, así como para financiar los gastos de explotación de la Sociedad.

---

### *2.7 Factores de riesgo*

---

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el Documento Informativo de Incorporación al MAB (DIIM) publicado el día 24 de julio 2018. No obstante, esos riesgos no pueden ser tomados como una lista exhaustiva, sino que son los que han sido identificados por la Sociedad como más significativos. Por consiguiente, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Además de toda la información expuesta en este DAR y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros factores, los riesgos que

se describieron en el DIIM, los cuales podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas, o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

A continuación, se indican los factores de riesgo que actualmente se consideran más relevantes:

**Riesgo relativo a la gestión de la deuda y el tipo de interés asociado a ella**

La Sociedad mantiene una deuda con entidades de crédito por préstamos hipotecarios que, a 30 de junio de 2019, asciende a 40.146.224 €.

El nivel de apalancamiento de la Sociedad, entendido como el ratio deuda financiera neta/patrimonio neto, a 30 de junio de 2019, asciende a un 94,54%, pasando a ser del 83,66% en caso de que se suscriba íntegramente la ampliación de capital objeto de este DAR.

Un nivel de deuda elevado o las variaciones en los tipos de interés podrían suponer un incremento de los costes financieros de la Sociedad, así como una mayor exposición a las fluctuaciones de los tipos de interés en los mercados de créditos, lo que podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera del Emisor.

Por otra parte, los préstamos que la Sociedad mantiene con el Banco Sabadell, que a 30 de junio de 2019 ascienden a un total de 18.569.000 €, descritos en el punto 2.12.1 del DIIM, podrán ser considerados vencidos anticipadamente en caso de que no se cumplan las siguientes condiciones:

- En el caso de cambio de control (adquisición por un tercero de más del 51% del capital social por parte de un tercero o que Giocrishei S.L. deje de ostentar al menos un 20% del capital social). Ver apartado 2.12.1.1 (iii deudas a corto plazo) del DIIM.
- No incurrir en ninguna clase de endeudamiento adicional distinto del endeudamiento normal operativo hasta un máximo de 1.000.000 €.
- El ratio de apalancamiento (deuda financiera neta / EBITDA) deberá ser inferior a 6.
- El ratio de cobertura del servicio de la deuda (flujo de caja libre / servicio de la deuda) deberá ser superior a 1,15.

En el caso de incumplirse las condiciones y de no alcanzarse los niveles exigidos de los ratios, expuestos en los puntos anteriores al cierre de cada ejercicio, podría suponer una causa de vencimiento anticipado por parte de la institución financiera, de los préstamos correspondientes.

En la actualidad, la primera de las condiciones indicadas anteriormente, no se cumple, ya que Giocrishei S.L. ostenta menos de un 20% del capital social, pero esto no ha implicado la cancelación del préstamo.

La Sociedad, a 31 de diciembre de 2018 incumplió la condición del ratio de apalancamiento anteriormente detallado, no obstante lo anterior, la Sociedad obtuvo con fecha 31 de diciembre de 2018 la comunicación por parte de la entidad financiera de que dicho incumplimiento no implicará

la cancelación anticipada de dicha fuente de financiación. De acuerdo con la comunicación recibida de la entidad financiera, a 1 de enero de 2020 se deberá reevaluar el cumplimiento de las condiciones contractuales. Existe el riesgo de que la Sociedad vuelva a incumplir alguna de las condiciones anteriores y que, por parte de la entidad financiera, el incumplimiento implique la cancelación anticipada de dicha fuente de financiación.

#### **Riesgo de ejecución de la Hipoteca existente sobre parte de los activos de la Sociedad**

A la fecha del presenta DAR todos los activos propiedad de la Sociedad, se encuentran hipotecados a favor de las entidades financieras que han concedido préstamos. En caso de que la Sociedad incumpla las obligaciones contractuales de dichos préstamos, las entidades financieras podrían ejecutar las garantías, por lo que los activos inmobiliarios hipotecados de la Sociedad pasarían a ser de su propiedad.

#### **Conflicto de interés entre administradores y accionistas de la Sociedad**

Los miembros del Consejo de Administración y los principales accionistas de la Sociedad, pudieran tener vínculos laborales o de otra naturaleza con la Sociedad. En caso de que dichas operaciones no se realicen en condiciones de mercado, favoreciendo los intereses de los administradores o principales accionistas, podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

#### **Riesgos vinculados a la posible falta de inquilinos para los inmuebles y espacios alquilables que forman parte de los Inmuebles de la Sociedad**

Los inquilinos existentes pudieran no renovar sus contratos al vencimiento y la Sociedad pudiera tener dificultades para encontrar nuevos inquilinos. En este sentido, existe el riesgo de: (i) que no hubiese renovaciones de contratos de alquiler, y (ii) que los nuevos contratos de alquiler que pudieran formalizarse al vencimiento de los vigentes actualmente, no se realicen al precio que la Sociedad espera y que, por tanto, la Sociedad no obtuviera el nivel de rentas inicialmente estimado.

El negocio de VERACRUZ SOCIMI, una vez finalizados los períodos irrevocables de arrendamiento o, porque las condiciones pactadas en el contrato permitan al inquilino resolver el contrato sin penalización alguna, dependerá en gran medida de la demanda de activos en la zona geográfica, para su rotación.

#### **Riesgos vinculados al cobro de rentas de alquiler**

Si bien hasta la fecha la Sociedad presenta un índice de morosidad prácticamente nulo, los inquilinos pudieran atravesar ocasionalmente circunstancias financieras desfavorables que les impidan atender sus compromisos de pago debidamente. En caso de incumplimiento de los arrendatarios, la recuperación del inmueble puede demorarse hasta conseguir el desahucio judicial y, por tanto, la disponibilidad del mismo para destinarlo nuevamente al alquiler. El concurso, la insolvencia, o un descenso en la actividad de algún arrendatario importante o de múltiples

arrendatarios, podrían afectar negativamente al resultado, a la situación financiera y a la valoración de la Sociedad.

**Riesgo de competencia a través de nuevos Centros Comerciales, otros establecimientos localizados en las mismas zonas comerciales, así como el comercio por internet podrían tener un efecto adverso en el negocio, la situación y los resultados de las operaciones financieras de la Sociedad**

La Sociedad se enfrenta a la competencia de otros complejos comerciales dentro de sus distintas áreas geográficas de interés e influencia, por lo que la apertura de establecimientos de firmas comerciales próximos a las zonas en las que la Sociedad tiene localizados sus activos comerciales (explicados en el punto 2.6.1 del DIIM), puede dar lugar a: (i) un exceso de oferta de locales, (ii) un descenso de los precios de los Centros Comerciales, y (iii) una dificultad en la consecución de las rentas esperadas de las propiedades existentes debido a un exceso de oferta de espacio comercial. Asimismo, los Centros Comerciales de la Sociedad compiten con otras ofertas minoristas dentro de su área de influencia.

Además de a los minoristas, el segmento de Centros Comerciales de la Sociedad se enfrenta a la creciente competencia de otras formas de venta al por menor, tanto a través de medios físicos como electrónicos, que impactan en la demanda de espacio comercial de la Sociedad. Cualquiera de los actores antes mencionados podría tener un impacto negativo en el resultado, la situación financiera y la valoración de la Sociedad.

**Cambios en la legislación fiscal (incluyendo cambios en el régimen fiscal de SOCIMI)**

Cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación) en la Ley de SOCIMI o en relación con la legislación fiscal en general, en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro o en el cual los accionistas de la Sociedad sean residentes, incluyendo pero no limitado a (i) la creación de nuevos impuestos o (ii) el incremento de los tipos impositivos en España o en cualquier otro país de los ya existentes, podrían tener un efecto adverso para las actividades de la Sociedad, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones.

Por lo que se refiere concretamente a la Ley de SOCIMI, el incumplimiento de los requisitos establecidos en dicha Ley determinaría la pérdida del régimen fiscal especial aplicable a VERACRUZ SOCIMI (salvo en aquellos casos en los que la normativa permite su subsanación dentro del ejercicio inmediato siguiente). La pérdida del régimen de SOCIMI (i) supondría un impacto negativo para la Sociedad tanto en materia de impuestos directos como indirectos, (ii) podría afectar a la liquidez y a la posición financiera de VERACRUZ SOCIMI, en tanto se vea obligada a regularizar la tributación indirecta de ciertas adquisiciones de activos inmobiliarios, así como la tributación directa de aquellas rentas obtenidas en períodos impositivos anteriores pasando a tributar de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, y (iii) determinaría que VERACRUZ SOCIMI no pudiera optar de nuevo por la aplicación del mismo hasta al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que dicho régimen hubiera sido de

aplicación. Todo ello podría por tanto afectar al retorno que los inversores obtengan de su inversión en la Sociedad.

**Fondo de maniobra negativo**

Como es habitual en este tipo de Sociedades, a fecha de presentación de este Documento la Sociedad tiene un fondo de maniobra negativo, por un porcentaje inferior al 1% del total de su activo.

La Sociedad considera que es una situación transitoria, y que, en su caso, dispone de los medios suficientes para hacer frente a esta situación en el supuesto de que se sostuviera en el tiempo. Entre estos medios se encuentra, el recurso a deuda bancaria, préstamos de socios, ampliaciones de capital, y/o venta de activos.

### 3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

---

#### *3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión.*

---

A la fecha del presente Documento de Ampliación Reducido, el capital social de VERACRUZ SOCIMI asciende a 23.537.000 €, representado por 2.353.700 acciones de 10 euros de valor nominal cada una. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

Al amparo de la delegación conferida con fecha 10 de junio de 2019, por la Junta General Ordinaria, en los términos previstos en el artículo 297.1.b), el Consejo de Administración de la Sociedad acordó, en su sesión celebrada el 24 de julio de 2019, aumentar el capital social de la Sociedad en los términos y condiciones que seguidamente se detallan (la "Ampliación de Capital").

Así mismo, con fecha de 1 de Agosto de 2019, se celebra un nuevo Consejo de Administración en el que se acuerda, completar información relativa a los términos incluidos en el Periodo de Asignación Adicional.

#### Importe de la emisión y acciones que se emitirán

El Consejo de Administración de VERACRUZ SOCIMI ha acordado aumentar el capital social con derecho de suscripción preferente, hasta un máximo de 1.676.220 €, mediante la emisión y puesta en circulación hasta un máximo de 167.622 acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta (las "Nuevas Acciones"). Dicha ampliación de capital será desembolsada mediante aportaciones dinerarias.

Asimismo, ha acordado emitir las acciones a un tipo de emisión por acción de 32 € (el "Precio de Suscripción") de los cuales 10 € se corresponde con el valor nominal de las acciones y 22 € a la prima de emisión. En caso de suscribirse completamente, el importe total efectivo de la emisión ascenderá a un máximo de 5.363.904,00 €, de los cuales 1.676.220 € euros son de cifra de capital social (nominal) y 3.687.684 € son de prima de emisión. Las Nuevas Acciones serán nominativas y gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de VERACRUZ SOCIMI actualmente en circulación y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta cuyo registro contable corresponderá a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("Iberclear"), y a sus entidades participantes autorizadas (las "Entidades Participantes") en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

#### Capital resultante de la ampliación

De suscribirse íntegramente la ampliación de capital, el capital social de VERACRUZ SOCIMI resultante será de 25.213.220 €, dividido en 2.521.322 acciones de 10 € de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma clase y serie. Se contempla la posibilidad de suscripción incompleta con lo que el capital quedará efectivamente ampliado en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluidos los periodos de suscripción de las nuevas acciones.

---

### *3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital*

---

El proceso de suscripción de las nuevas acciones está estructurado en 3 periodos, según se detalla a continuación:

- a) Período de Suscripción Preferente
- b) Periodo de Asignación Adicional
- c) Periodo de Asignación Discrecional

a) Período de Suscripción Preferente

**1. Asignación de los derechos de suscripción preferente.** Los derechos de suscripción preferente respecto de las Nuevas Acciones se asignarán a los accionistas de la Sociedad (excluida la autocartera) que aparezcan legitimados como tales en los registros contables de Iberclear el segundo (2) día hábil siguiente a la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el Boletín Oficial Del Registro Mercantil (BORME) (los "Accionistas Legitimados"), que incluirá a todos aquellos accionistas que hayan adquirido acciones, hasta las 23:59 horas de Madrid el mismo día hábil en el que se efectúe la mencionada publicación del anuncio.

**2. Derechos de suscripción preferente.** De acuerdo con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, los Accionistas Legitimados podrán ejercitar, dentro del Periodo de Suscripción Preferente, el derecho a suscribir un número de Nuevas Acciones en proporción al valor nominal de las acciones de que sean titulares con respecto al valor nominal de la totalidad de las acciones emitidas en dicha fecha.

Se hace constar que, a la fecha de celebración del consejo de administración, la Sociedad es propietaria de 6.990 acciones propias (autocartera directa), representativas del 0,2970% del capital de la Sociedad previo a la ampliación.

Es de aplicación a las acciones mantenidas en autocartera por la Sociedad lo dispuesto en el artículo 148 de la Ley de Sociedades de Capital, de tal forma que los derechos de suscripción preferente

inherentes a las acciones mantenidas en autocartera se atribuirán proporcionalmente al resto de las acciones en que se divide el capital de la Sociedad.

La cantidad de Nuevas Acciones que durante el Periodo de Suscripción Preferente podrán suscribir los Accionistas Legitimados y/o los Inversores (según quedan definidos más adelante) será la que resulte de aplicar la relación de 1 Nueva Acción por cada 14 acciones antiguas.

Con objeto de no suspender la actividad del Proveedor de Liquidez, y de que sea igual el número de acciones en autocartera en la fecha precedente a la del Consejo de Administración de 24 de Julio de 2019 y en la fecha en que se inscriban los derechos de suscripción preferente a favor de sus titulares en sus respectivas cuentas, el accionista Almagre, S.A., titular de 353.597 acciones a la fecha del citado Consejo, se compromete a comprar o vender a Veracruz Properties Socimi, S.A. las acciones correspondientes mediante una aplicación al tipo de emisión de esta ampliación

En cualquier caso, cada nueva acción suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente deberá ser desembolsada al precio de suscripción, es decir 32 euros.

**3. Transmisibilidad de los derechos.** Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que deriven, de conformidad con el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital. En consecuencia, tendrán derecho de suscripción preferente los Accionistas Legitimados de la Sociedad que no hubieran transmitido sus derechos de suscripción preferente y los terceros inversores que adquieran tales derechos en el mercado ("Inversores"), en una proporción suficiente para suscribir Nuevas Acciones.

**4. Plazo para el ejercicio de los derechos.** El período de suscripción preferente para los Accionistas Legitimados y los Inversores, se iniciará el primer día hábil siguiente a la fecha de publicación del anuncio de la ampliación de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME), y finalizará transcurrido un (1) mes desde esa fecha (el "Período de Suscripción Preferente") de conformidad con lo previsto en el artículo 305 LSC.

**5. Procedimiento de ejercicio.** Para ejercer los derechos de suscripción preferente durante el Periodo de Suscripción Preferente, los Accionistas Legitimados y los Inversores indicados anteriormente deberán dirigirse a la Entidad Participante de Iberclear en cuyo registro contable tengan inscritos sus acciones o los derechos de suscripción preferente, indicando su voluntad de ejercer su derecho de suscripción preferente y comunicando el número de acciones que desean suscribir, sus números de cuenta corriente y de valores, y, en su caso, de solicitar la suscripción de acciones adicionales.

Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio de derechos de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional y conllevarán la suscripción de Nuevas Acciones a las que se refieren.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

El desembolso íntegro del Periodo de Suscripción de cada nueva acción suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se realizará de acuerdo con lo previsto en el apartado "Desembolso" incluido más adelante.

**6. Mercado de derechos de suscripción preferente.** La Sociedad solicitará la apertura de un periodo de negociación de los derechos de suscripción preferente en el Mercado Alternativo Bursátil – Segmento de SOCIMI, y solicitará que los mismos sean negociables en el segmento de SOCIMI del MAB a partir del catorce día natural siguiente a aquel que se efectúe la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME), inclusive, y durante el plazo de cinco (5) días hábiles.

Todo ello queda supeditado a la adopción del oportuno acuerdo de incorporación de los derechos de suscripción preferente por parte del Consejo de Administración del Mercado y la publicación de la correspondiente Instrucción Operativa.

b) Periodo de Asignación Adicional.

Finalizado el Periodo de Suscripción Preferente, la Entidad Agente comunicará a la Sociedad (i) el número de Nuevas Acciones suscritas en el ejercicio del derecho de suscripción preferente, (ii) el número de acciones adicionales cuya suscripción se haya solicitado durante el Periodo de Suscripción Preferente (las "Acciones Adicionales"), (iii) el número de Acciones Adicionales que correspondiese asignar a los solicitantes durante el Periodo de Asignación Adicional en función del número de Nuevas Acciones suscritas en el ejercicio del derecho de suscripción preferente (las "Acciones Sobrantes"), y, en su caso, (iv) las acciones disponibles para el Periodo de Asignación Discrecional, es decir, la diferencia positiva entre el número total de Nuevas Acciones y la suma de Nuevas Acciones suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente y de las Acciones Adicionales cuya suscripción corresponda a los Accionistas Legitimados y/o Inversores, no más tarde del quinto día hábil siguiente a la fecha de finalización del Periodo de Suscripción Preferente (el "Periodo de Asignación Adicional"). En el supuesto de que se hubiesen ejercitado la totalidad de los derechos de suscripción preferente y, por tanto, se hubiesen suscrito en ese momento la totalidad de la emisión, no habrá lugar a la asignación de Acciones Adicionales.

Si quedasen Acciones Sobrantes tras el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, se procederá a distribuir y asignar estas acciones entre los accionistas y/o inversores que hubiesen solicitado la suscripción de Acciones Adicionales durante el Periodo de Suscripción Preferente. La asignación de las Acciones Adicionales tendrá lugar el quinto (5º) día hábil bursátil siguiente a la fecha de finalización del Periodo de Suscripción Preferente, de acuerdo con las reglas indicadas a continuación:

- Se asignarán a los Accionistas Legitimados e Inversores que hubiesen solicitado la adjudicación de Acciones Adicionales, un número de Acciones Sobrantes igual al número de Acciones Adicionales solicitadas salvo que el número de Acciones Adicionales solicitadas sea superior al número de Acciones Sobrantes, en cuyo caso, se prorratearán las solicitudes de Acciones Adicionales en función del número de Acciones Sobrantes. En caso de que se

produzcan fracciones en el cálculo de la adjudicación, se redondeará a la baja hasta el número entero más cercano de forma que resulte un número exacto de Acciones Sobrantes a asignar a cada suscriptor. Las Acciones que en su caso quedaran sin asignar como consecuencia del redondeo, se atribuirán, de una en una, a cada Accionista Legitimado o Inversor empezando por el que haya solicitado mayor número de Acciones Adicionales solicitadas, hasta la completa asignación de todas las Acciones Sobrantes.

Por su parte, la Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes a través de las que se efectuaron solicitudes de Acciones Adicionales, el número de Acciones Sobrantes asignadas en el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales. Las Acciones Sobrantes asignadas se entenderán suscritas durante el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales. La Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes para que éstas comuniquen a los Accionistas Legitimados e Inversores las acciones asignadas en el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales no más tarde de las 18:00 horas de Madrid del quinto día hábil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

c) Periodo de Asignación Discrecional.

Si, tras el Periodo de Asignación Adicional, quedasen Nuevas Acciones por suscribir y adjudicar, la Entidad Agente lo pondrá en conocimiento del Consejo de Administración al término del Periodo de Asignación Adicional y se iniciará un período de asignación discrecional de las Acciones ("Periodo de Asignación Discrecional").

El Periodo de Asignación Discrecional se iniciará el sexto (6º) día hábil siguiente al de finalización del Periodo de Suscripción Preferente, y tendrá una duración máxima de dos (2) días hábiles.

Durante el Periodo de Asignación Discrecional, el Consejo de Administración podrá ofrecer las Nuevas Acciones no suscritas a accionistas y terceros inversores. Las peticiones de suscripción realizadas durante este Periodo de Asignación Discrecional se harán a través de las Entidades Participantes y serán firmes, incondicionales e irrevocables, dejando a salvo la facultad del Consejo de decidir su adjudicación.

A la finalización de dicho periodo, la Entidad Agente Comunicará las peticiones cursadas por los accionistas y terceros inversores al Consejo de Administración de la Sociedad.

El Consejo de Administración decidirá discrecionalmente la distribución de acciones a favor de accionistas y terceros inversores, sin que en ningún caso tenga la consideración de oferta pública de acuerdo con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre.

El Consejo de Administración comunicará la asignación definitiva de dichas acciones a la Entidad Agente. La Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes que a su vez comunicarán a los accionistas y/o inversores la finalización del Periodo de Asignación Discrecional, en su caso, notificará a los accionistas y/o inversores adjudicatarios el número de Nuevas Acciones que les ha sido asignado en el Periodo de Asignación Discrecional.

**Desembolso del aumento de capital:**

El desembolso del aumento de capital tanto el nominal como la prima de emisión, se realizará mediante aportaciones dinerarias. A efectos de lo dispuesto en el artículo 299 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que las acciones de la Sociedad anteriormente emitidas se encuentran totalmente desembolsadas

Todas las órdenes cursadas se entenderán formuladas con carácter firme, incondicional e irrevocable e implicarán la suscripción de las Nuevas Acciones a las cuales se refieren.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

El desembolso íntegro del precio de cada Acción Nueva suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se deberá realizar por los suscriptores en el momento de la suscripción, y a través de las Entidades Participantes por medio del cual se haya cursado las órdenes de suscripción.

Según el calendario previsto, las Entidades Participantes abonarán los importes correspondientes al desembolso de las Acciones Nuevas suscritas, al Banco Agente a través de los medios que Iberclear pone a su disposición no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del séptimo (7º) día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, y a través de las Entidades Participantes por medio de las cuales se hayan cursado las órdenes de suscripción.

El desembolso íntegro del precio de suscripción de cada Acción Nueva suscrita durante el Periodo de Asignación de Adicional se deberá realizar por los suscriptores no más tarde de las 9:00 de Madrid del séptimo día hábil bursátil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, y a través de las Entidades Participantes por medio de las cuales se hayan cursado las órdenes de suscripción.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita, en su caso, en el Período de Asignación Discrecional por los inversores finales adjudicatarios de las mismas se efectuará no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del octavo día hábil bursátil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, a través de las Entidades Participantes ante las que hayan cursado sus órdenes de suscripción de Acciones Discrecionales.

**Entrega de las Nuevas Acciones.**

Cada uno de los suscriptores de las Nuevas Acciones de la Sociedad objeto de la Ampliación de Capital tendrá derecho a obtener de la Entidad Participante, ante la que haya tramitado la suscripción, una copia firmada del boletín de suscripción, según los términos establecidos en el artículo 309 de la LSC. Dichos boletines de suscripción no serán negociables y tendrán vigencia hasta que se asignen los saldos de valores correspondientes a las Nuevas Acciones suscritas, sin perjuicio de su validez a efectos probatorios, en caso de potenciales reclamaciones o incidencias.

Una vez desembolsada íntegramente la Ampliación de Capital y expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos en la cuenta bancaria abierta a nombre de la Sociedad en la Entidad

Agente, se declarará cerrada y suscrita la ampliación de capital y se procederá a otorgar la correspondiente escritura de ampliación de capital ante Notario para su posterior inscripción en el Registro Mercantil.

Efectuada dicha inscripción se depositará una copia de la escritura inscrita en Iberclear y en el MAB.

La Sociedad comunicará al Mercado mediante Hecho Relevante, el resultado de la suscripción correspondiente al Periodo de Suscripción Preferente, Periodo de Asignación Adicional y al Periodo de Asignación Discrecional (si éstos últimos llegaran a abrirse). Adicionalmente, comunicará el hecho de haber otorgado la escritura pública correspondiente, mediante la publicación de hecho relevante, lo antes posible tras la finalización del último de los periodos referidos, según sea el caso.

#### **Cierre anticipado y previsión de suscripción incompleta.**

La Sociedad podrá en cualquier momento dar por concluido el aumento de capital de forma anticipada una vez concluido el Periodo de Suscripción Preferente, incluso cuando no hubiese quedado íntegramente suscrito el importe efectivo máximo establecido en el apartado denominado "Importe del Aumento de Capital y Nuevas Acciones a emitir".

Se prevé expresamente, según lo establecido en el artículo 311 LSC, la posibilidad de suscripción incompleta del aumento de capital en caso de que, finalizado el Periodo de Asignación Discrecional quedasen Nuevas Acciones pendientes de suscribir, en cuyo caso, el aumento de capital social se limitará a la cantidad correspondiente al importe de las Nuevas Acciones de la Sociedad efectivamente suscritas y desembolsadas, quedando sin efecto en cuanto al resto.

#### **Incorporación a negociación.**

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones emitidas en el MAB estimando que, salvo imprevistos, las Nuevas Acciones serán incorporadas al MAB una vez realizada la inscripción de las Nuevas Acciones como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la fecha en que se declare, mediante hecho relevante, suscrita y desembolsada la ampliación de capital.

La presente ampliación de capital no constituye una oferta pública de suscripción de valores de conformidad con el artículo 35 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (el "TRLMV") y con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos.

La entidad financiera, Banco Sabadell, S.A. actuará como Proveedor de Liquidez y Entidad Agente.

#### **Modificación de los estatutos sociales.**

El órgano de Administración, una vez ejecutado el aumento de capital, adaptará, en el ejercicio de sus funciones, la redacción del artículo 5 de los Estatutos Sociales relativo al capital social, al resultado definitivo de aquel.

---

### *3.3 Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración*

---

A la fecha del presente Documento de Ampliación, el Consejo de Administración de VERACRUZ SOCIMI no tiene conocimiento de la intención en firme de acudir a la ampliación de capital por parte de alguno de los accionistas principales o miembros del Consejo de Administración.

En el caso de que durante el transcurso de la ampliación se materializase la intención de acudir a la presente ampliación por parte de alguno de los accionistas principales y/o consejeros mencionados, la Sociedad informará de la misma a través del correspondiente Hecho Relevante.

---

### *3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos*

---

El régimen legal aplicable a las nuevas acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en el RDL 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en el RDL 4/2015 de 23 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley 21/2017 de 29 de diciembre de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del Mercado de valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones de nueva emisión procedentes de la ampliación de capital son nominativas, están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas. Las acciones están denominadas en euros.

Todas las acciones, incluidas las que se emiten con ocasión de la ampliación de capital serán ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación a partir de la fecha en que la ampliación de capital se declare suscrita y desembolsada. En particular, los titulares de las nuevas acciones tendrán derecho a percibir las cantidades a cuenta de dividendos y pagos complementarios de dividendos que, en su caso, se satisfagan a partir de la fecha en que el aumento de capital se declare suscrito y desembolsado.

---

*3.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI*

---

Las acciones que se emitan en virtud de la ampliación de capital podrán ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo.

#### **4 OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS**

No aplica.

## 5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

### *5.1 Información relativa al asesor registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor*

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 2/2018, de 24 de julio, que obliga a la contratación de un Asesor Registrado para el proceso de incorporación a negociación en el MAB, segmento de SOCIMI, y al mantenimiento del mismo mientras la Sociedad cotice en dicho Mercado, la Sociedad designó, el 30 de abril de 2018, a ARMABEX Asesores Registrados, S.L. como Asesor Registrado (en adelante, "**ARMABEX**").

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, ARMABEX asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular del MAB 16/2016.

La Sociedad y ARMABEX declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado.

ARMABEX fue autorizado por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 2 de diciembre de 2008, según establece la Circular del MAB 16/2016, y está debidamente inscrito en el Registro de Asesores Registrados del MAB.

ARMABEX se constituyó en Madrid el día 3 de octubre de 2008 por tiempo indefinido y está inscrito en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 26097, folio 120, sección 8 y hoja M470426 e inscripción 1. Su domicilio social está en Madrid, calle Doce de Octubre número 5 y tiene N.I.F. número B-85548675. Su objeto social incluye la prestación directa o indirecta de todo tipo de servicios relacionados con el asesoramiento financiero a personas y empresas en todo lo relativo a su patrimonio financiero, empresarial e inmobiliario.

ARMABEX tiene experiencia dilatada en todo lo referente al desarrollo de operaciones corporativas en empresas. El equipo de profesionales de ARMABEX que ha prestado el servicio de Asesor Registrado está formado por un equipo multidisciplinar de profesionales que aseguran la calidad y rigor en la prestación del servicio.

ARMABEX actúa en todo momento en el desarrollo de sus funciones como Asesor Registrado, siguiendo las pautas establecidas en su código interno de conducta.

---

*5.2 Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor*

---

No ha habido participación de terceros.

---

*5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación*

---

El despacho Olazábal Asociados Asesores Jurídicos y Tributarios, S.L.P con CIF B96796603 sociedad inscrita en el correspondiente Registro Mercantil de Bilbao en el tomo 5529, folio 213, hoja BI-66071, y cuyo domicilio social se encuentra en Bilbao, calle Alameda Urquijo, 12, 4º derecha 48008 Bilbao, España, ha prestado asesoramiento legal para el proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB.

Como entidad agente y entidad encargada de la llevanza del registro contable de accionistas de la Sociedad ha prestado y presta sus servicios la sociedad Banco de Sabadell, S.A., entidad constituida con arreglo a la legislación española, domiciliada en Alicante, Avenida de Óscar Esplá, 37 y provista de CIF A-08000143.

Grant Thornton fue nombrado auditor de la Sociedad en escritura pública ante el Notario Don Luis Mata Rabasa, protocolo 889, mediante acuerdo de la Junta General de Accionistas de 16 de octubre de 2017, para el ejercicio que comienza el 1 de septiembre de 2017 y termina el 31 de diciembre de 2017 y por un periodo de 3 años.

**ANEXO I CUENTAS ANUALES E INFORME DE AUDITORÍA PARA EL EJERCICIO  
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

# Veracruz Properties SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de  
2018

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

## **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

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

### **Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales de Veracruz Properties Socimi, S.A. (en adelante, la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### **Fundamento de la opinión**

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

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

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

### **Aspectos más relevantes de la auditoría**

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2018. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

### **Valoración de las inversiones inmobiliarias**

Tal como se informa en la nota 6 de la memoria adjunta, la Sociedad cuenta con centros comerciales y otros activos inmobiliarios explotados en régimen de alquiler, que figuran registrados en el epígrafe de Inversiones inmobiliarias del balance a 31 de diciembre de 2018 por un importe neto de 70.759.325 euros.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal como se indica en las notas 4b), c) y d) de la memoria, las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición minorado por su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. El importe de las pérdidas por deterioro viene determinado por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. El valor recuperable a 31 de diciembre de 2018 se ha determinado en base a las tasaciones efectuadas por expertos independientes de la dirección empleándose el método de descuento de flujos de efectivo, confeccionado en base a contratos formalizados con sus arrendatarios, descontados a una tasa de mercado y considerando otras variables en condiciones de incertidumbre, siendo esta cuestión el riesgo más significativo de incorrección material en relación a las citadas inversiones debido a las estimaciones y juicios de valor incluidas en la determinación del valor recuperable de las mismas.

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

#### **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales**

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

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

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

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

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

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

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

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2018 y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

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

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

25 de abril de 2019



## **Cuentas Anuales**

**VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Balance**  
**correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018**  
**(expresado en euros)**

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>71.719.563</b>	<b>64.319.738</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>		<b>2.851</b>	<b>985</b>
Patentes, licencias y marcas y similares		1.648	430
Aplicaciones informáticas		1.203	556
<b>Inmovilizado material</b>	<b>5</b>	<b>199.036</b>	<b>35.637</b>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		199.036	35.637
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>6</b>	<b>70.759.325</b>	<b>63.844.737</b>
Terrenos		23.516.241	20.175.374
Construcciones		47.243.083	43.669.363
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>8</b>	<b>758.351</b>	<b>438.378</b>
Instrumentos de patrimonio		370.044	50.071
Otros activos financieros		388.307	388.307
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2.759.705</b>	<b>2.995.872</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>9</b>	<b>625.484</b>	<b>736.988</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		464.693	578.888
Deudores varios		-	722
Presonal		600	-
Activos por impuesto corriente	<b>13</b>	45.918	45.918
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>13</b>	114.273	111.460
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>89.804</b>	<b>91.550</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>2.044.417</b>	<b>2.167.334</b>
Tesorería		2.044.417	2.167.334
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>74.479.269</b>	<b>67.315.609</b>

# VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

## Balance

correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018

(expresado en euros)

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>41.127.541</b>	<b>35.574.264</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>10</b>	<b>41.127.541</b>	<b>35.574.264</b>
<b>Capital</b>		<b>23.537.000</b>	<b>21.554.000</b>
Capital escriturado		23.537.000	21.554.000
<b>Prima de emisión</b>		<b>16.570.876</b>	<b>12.934.708</b>
<b>Reservas</b>		<b>635.708</b>	<b>558.251</b>
Legal y estatutarias		529.095	476.365
Otras reservas		106.612	81.886
<b>Acciones y participaciones en patrimonio propias</b>		<b>(280.197)</b>	<b>-</b>
<b>Dividendos a cuenta</b>	<b>3</b>	<b>(1.408.216)</b>	<b>-</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>3</b>	<b>2.072.370</b>	<b>527.305</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>29.968.674</b>	<b>29.008.906</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>11</b>	<b>29.968.674</b>	<b>29.008.906</b>
Deuda con entidades de crédito		29.193.603	28.103.991
Otros pasivos financieros	<b>8</b>	775.071	904.915
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>3.383.054</b>	<b>2.732.439</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>11</b>	<b>3.079.046</b>	<b>2.173.188</b>
Deuda con entidades de crédito		2.705.184	2.173.161
Otros pasivos financieros		373.862	27
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>12</b>	<b>304.009</b>	<b>559.252</b>
Acreedores varios		212.068	290.508
Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>13</b>	91.941	268.744
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>74.479.269</b>	<b>67.315.609</b>

**VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Cuenta de Pérdidas y Ganancias**  
**correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018**  
**(expresada en euros)**

<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>Nota</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>14 a</b>	<b>7.181.044</b>	<b>2.216.925</b>
Ventas		6.890.343	2.078.148
Prestaciones de servicios		290.702	138.777
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>77.512</b>	<b>12.930</b>
<b>Gastos de personal</b>	<b>14 b</b>	<b>(435.679)</b>	<b>(133.365)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(360.179)	(109.721)
Cargas sociales		(75.500)	(23.644)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>14 c</b>	<b>(2.817.035)</b>	<b>(939.325)</b>
Servicios exteriores		(2.102.084)	(700.232)
Tributos		(714.951)	(239.094)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>5 y 6</b>	<b>(1.417.286)</b>	<b>(441.870)</b>
<b>Otros resultados</b>		<b>3.372</b>	<b>(21.763)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>2.591.928</b>	<b>693.531</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>1.350</b>	<b>602</b>
De participaciones en instrumento de patrimonio		810	602
En empresas del grupo y asociadas		810	602
De valores negociables y otros instrumentos financieros		539	-
En terceros		539	-
<b>Gastos financieros</b>		<b>(523.712)</b>	<b>(165.103)</b>
Por deudas con terceros		(523.712)	(165.103)
<b>Variación de valor razonable en instrumentos financieros</b>		<b>-</b>	<b>(1.819)</b>
venta		-	(1.819)
<b>Diferencias de cambio</b>		<b>2.804</b>	<b>94</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(519.558)</b>	<b>(166.226)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>2.072.370</b>	<b>527.305</b>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>	<b>13</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>3</b>	<b>2.072.370</b>	<b>527.305</b>

**VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Estado de Cambios en el Patrimonio Neto**  
**correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018**  
**(expresado en euros)**

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

	Nota	31.12.2018	31.12.2017
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	2.072.370	527.305
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>2.072.370</b>	<b>527.305</b>

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

	Capital emitido	Prima de emisión	Reservas	Acciones y participaciones propias	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	TOTAL
<b>SALDO AJUSTADO A 1 DE SEPTIEMBRE DE 2017</b>	<b>21.554.000</b>	<b>12.934.708</b>	<b>411.788</b>	-	<b>2.188.429</b>	<b>(1.791.967)</b>	<b>35.296.958</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	527.305	-	527.305
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	146.463	-	(2.188.429)	1.791.967	(249.999)
<b>SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2017</b>	<b>21.554.000</b>	<b>12.934.707</b>	<b>558.251</b>	-	<b>527.305</b>	-	<b>35.574.263</b>
<b>SALDO AJUSTADO A 1 DE ENERO DE 2018</b>	<b>21.554.000</b>	<b>12.934.707</b>	<b>558.251</b>	-	<b>527.305</b>	-	<b>35.574.263</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	2.072.370	-	2.072.370
Operaciones con socios o propietarios	1.983.000	3.636.169	-	(280.197)	(450.000)	(1.408.216)	3.480.756
Aumento de capital (ver nota 10 a)	1.983.000	3.636.169	-	-	-	-	5.619.169
(-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	(450.000)	(1.408.216)	(1.858.216)
(-) Reducción de capital	-	-	-	(280.197)	-	-	(280.197)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	77.457	-	(77.305)	-	152
<b>SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2018</b>	<b>23.537.000</b>	<b>16.570.876</b>	<b>635.708</b>	<b>(280.197)</b>	<b>2.072.370</b>	<b>(1.408.216)</b>	<b>41.127.541</b>

**VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Estado de Flujos de Efectivo**  
**correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018**  
**(expresado en euros)**

	Nota	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>3.344.858</b>	<b>530.047</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>2.072.370</b>	<b>527.305</b>
<b>Ajustes del resultado:</b>		<b>1.936.844</b>	<b>608.096</b>
Amortización del inmovilizado		1.417.286	441.870
Ingresos financieros		(1.350)	(602)
Gastos financieros		523.712	165.103
Diferencias de cambio		(2.804)	(94)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		-	1.819
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		<b>(141.993)</b>	<b>(440.854)</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar		111.504	(110.062)
Otros activos corrientes		1.745	9.353
Acreedores y otras cuentas a pagar		(255.243)	(340.145)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		<b>(522.363)</b>	<b>(164.501)</b>
Pagos de intereses		(523.712)	(165.103)
Cobros de intereses		1.350	602
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(9.011.567)</b>	<b>(192.499)</b>
<b>Pagos por inversiones :</b>		<b>(9.011.567)</b>	<b>(436.683)</b>
Inmovilizado intangible		(1.866)	-
Inmovilizado material	5	(169.665)	(25.705)
Inversiones inmobiliarias	6	(8.325.214)	(410.977)
Otros activos financieros		(300.000)	-
Otros pasivos financieros		(214.823)	-
<b>Cobros por desinversiones :</b>		<b>-</b>	<b>244.184</b>
Inversiones inmobiliarias			244.184
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>5.543.792</b>	<b>(1.601.165)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>5.619.168</b>	<b>195.576</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio		5.619.168	915.275
Amortización de instrumentos de patrimonio			(719.699)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		-	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos financieros:</b>		<b>1.584.624</b>	<b>(1.796.741)</b>
Emisión:		3.855.250	-
Deudas con entidades de crédito	11	3.855.250	-
Otras deudas		-	-
Devolución y amortización:		(2.270.626)	(1.796.741)
Deudas con entidades de crédito	11	(2.270.626)	(1.796.741)
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>	3	<b>(1.660.000)</b>	<b>-</b>
Dividendos		(1.660.000)	-
<b>Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>			
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(122.917)</b>	<b>(1.263.617)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.167.334	3.430.951
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.044.417	2.167.334

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018**

1) **Actividad**

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

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

La sociedad posee a 31 de diciembre de 2018 los siguientes inmuebles:

- Centro Comercial de Játiva
- Centro Comercial de Gandía
- Terreno situado en Gandía
- Centro Comercial de Parla
- Centro Comercial de Córdoba
- Oficinas en la calle Colón, nº 60, planta 7, Valencia
- Residencia Geriátrica San Juan
- Residencia Geriátrica El Mas de Torrent

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

La Sociedad modificó durante el ejercicio 2017 su cierre económico al 31 de diciembre.

La Sociedad cotiza en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 24 de julio de 2018 (ver nota 15)

**Régimen SOCIMI**

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

**Requisitos de inversión (Art.3)**

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

Este porcentaje se calculará sobre el balance en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018**

independencia de la residencia y de la obligación de formular Cuentas Anuales. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

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

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

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

En este sentido el plazo se computará:

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

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

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

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

**Capital mínimo requerido (Art. 5)**

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros. A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad sí cumple dicho requisito.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018**

Obligación de distribución de resultados (Art.6)

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

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

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

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

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

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018**

2) Bases de presentación de las Cuentas Anuales

a) Imagen fiel

Las Cuentas Anuales, compuestas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, los flujos de efectivo y la memoria compuesta por las notas 1 a 17, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2017, de 2 de diciembre con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los cambios en el patrimonio neto correspondientes al ejercicio.

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

Las Cuentas Anuales formuladas por los Administradores serán sometidas a aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las Cuentas Anuales del ejercicio de cuatro meses cerrado el 31 de diciembre de 2017 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha de 15 de mayo de 2018.

b) Principios contables

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

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

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

- La vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias (notas 5 y 6)
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 9)
- La estimación de ingresos variables sobre el volumen de ventas de los arrendatarios (nota 14a)

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018**

**d) Comparación de la información**

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

Al efectuar la comparación de la información entre ejercicios es necesario tener en cuenta que la Sociedad modificó en el ejercicio 2017 su cierre económico desde la fecha 31 de agosto a la fecha 31 diciembre, por lo que el ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2017 se corresponde a un ejercicio de cuatro meses y el ejercicio mostrado a 31 de diciembre de 2018 es un ejercicio de doce meses.

**e) Aplicación del principio de empresa en funcionamiento**

Tal y como se indica en la nota 11.b, la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 incumplía determinadas condiciones contractuales de la deuda hipotecaria mantenida con el Banco Sabadell, que podrían ser causa de vencimiento anticipado de la misma. No obstante a lo anterior, la Sociedad ha obtenido con fecha 31 de diciembre de 2018 la comunicación (“waiver”) por parte de la entidad financiera que dicho incumplimiento no implicará la iniciación de procedimiento de resolución o cancelación anticipada de dichas fuentes de financiación durante los próximos doce meses desde fecha de cierre de las presentes Cuentas Anuales. De acuerdo con la comunicación recibida de la entidad financiera a 1 de enero de 2020 se deberá reevaluar el cumplimiento de las condiciones contractuales. Los administradores de la Sociedad han formulado las presentes Cuentas Anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento porque estiman que en caso de que en el momento que tengan que reevaluarse las condiciones contractuales las mismas no llegarán a cumplirse, es altamente probable que se obtengan, como ha venido sucediendo en los últimos ejercicios, un waiver por parte de la entidad financiera.

A 31 de diciembre de 2018, debido principalmente al reparto de dividendos a cuenta realizado durante 2018 y al importe destinado al proveedor de liquidez del Mercado Alternativo Bursátil, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por un porcentaje inferior al 1% del total de su activo.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018**

f) Agrupación de partidas

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

g) Elementos recogidos en varias partidas

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

h) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

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

3) Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado a 31 de diciembre de 2018 que el Consejo de Administración someterá a aprobación de la Junta General de Accionistas es el siguiente:

<u>Base de reparto</u>	<u>Euros</u>
Pérdidas y ganancias (beneficios)	2.072.370
Total	<u>2.072.370</u>
<u>Aplicación</u>	
Reparto dividendos (entregados a cuenta)	1.408.216
Reparto dividendos	480.000
Reserva voluntaria	(23.083)
Reserva legal	207.237
Total	<u>2.072.370</u>

Con fecha 15 de mayo de 2018 la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado del ejercicio a 31 de diciembre de 2017 por importe de 527.305 euros de beneficios. Se distribuyeron un total de 450.000 euros a dividendos, 24.575 euros a reservas voluntarias y 52.731 euros a reserva legal.

Con fecha 7 de mayo de 2018 el Consejo de Administración aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del primer trimestre del ejercicio 2018 por importe de 450.000 euros.

Con fecha 15 de agosto de 2018 el Consejo de Administración aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del segundo trimestre del ejercicio 2018 por importe de 480.000 euros. Tal y como se menciona en la nota 15, con fecha 12 de marzo de 2019, la Sociedad realizó la subsanación del error en el reparto de dividendos anteriormente descrito debido a que no se tuvo en consideración el número de acciones propias mantenidas en cartera en dicha fecha, ascendiendo el importe finalmente distribuido a 478.216 euros.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018**

Con fecha 19 de octubre de 2018 el Consejo de Administración aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del tercer trimestre del ejercicio 2018 por importe de 480.000 euros.

Con fecha 18 de enero de 2019 se ha aprobado por la Junta General de Accionistas la distribución de dividendos a cuenta del resultado del cuarto trimestre del ejercicio 2018 por importe de 480.000 euros.

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

	Ene 18 - Mar 18	Abr 18 - Jun 18	Jul 18 - Sep 18	Oct 18 - Dic 18
Beneficio	495.268,00	563.935,00	530.604,00	482.562,00
Perdidas de Ejercicios Anteriores	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Beneficios Brutos Disponibles</b>	<b>495.268,00</b>	<b>563.935,00</b>	<b>530.604,00</b>	<b>482.562,00</b>
A deducir:				
reservas Legales a dotar sobre beneficios netos	49.526,80	56.393,50	53.060,40	48.256,20
Reservas Voluntarias a dotar sobre beneficios netos				
Estimacion del Impuesto de Sociedades del Ejercicio	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Importe maximo posible a distribuir</b>	<b>445.741,20</b>	<b>507.541,50</b>	<b>477.543,60</b>	<b>434.305,80</b>
<b>Importe que se distribuyo</b>	<b>450.000,00</b>	<b>478.216,00</b>	<b>480.000,00</b>	<b>480.000,00</b>

El artículo 6 de la Ley 11/2009, por la que se regulan las SOCIMI (ver notas 1 y 18), establece las obligaciones de distribución de resultados. Una vez cumplidas las obligaciones mercantiles, y en los 6 meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, el beneficio obtenido del ejercicio se distribuirá como dividendos de la siguiente forma:

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

#### 4) Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la formulación de las Cuentas Anuales son las siguientes:

##### a) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se registra siempre que cumpla con el criterio de identificabilidad y se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018**

producción, minorado, posteriormente, por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado.

**b) Inmovilizado material**

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

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

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

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

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

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

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

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

**c) Deterioro de valor del inmovilizado intangible y material**

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

A estos efectos, al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa, mediante el denominado “test de deterioro” si existen indicios de que algún inmovilizado material o intangible, con vida útil indefinida, o en su caso alguna unidad generadora de efectivo puedan estar

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018**

deteriorados, en cuyo caso se procede a estimar su importe recuperable efectuando las correspondientes correcciones valorativas.

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

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

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

**d) Inversiones inmobiliarias**

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

Para estos activos la Sociedad aplica las normas de valoración relativas al inmovilizado material.

**e) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar**

La Sociedad registra como arrendamientos financieros aquellas operaciones por las cuales el arrendador transfiere sustancialmente al arrendatario los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, registrando como arrendamientos operativos el resto.

**e.1) Arrendamiento financiero**

La sociedad no mantiene arrendamientos financieros.

**e.2) Arrendamiento operativo**

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018**

La sociedad factura a sus arrendatarios de manera mensual, emitiendo sus facturas el primer día de cada mes, a mes previo de facturación.

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

Cualquier cobro o pago que se realiza al contratar un arrendamiento operativo se trata como un cobro o pago anticipado, que se imputa a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se ceden o reciben los beneficios del activo arrendado.

**f) Instrumentos financieros**

**f.1) Activos financieros**

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

**f.1.1) Préstamos y partidas a cobrar**

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

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

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

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

**f.2) Pasivos financieros**

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Los débitos y partidas a pagar originados en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa o por operaciones no comerciales se valoran

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018**

inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

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

**f.3) Fianzas entregadas y recibidas**

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

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

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

**g) Impuesto sobre beneficios**

**Régimen tributario SOCIMI**

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

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

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

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018**

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

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

A juicio de los Administradores de la Sociedad, dichas condiciones se encuentran totalmente cumplidas a 31 de diciembre de 2018, puesto que la Sociedad tiene sus acciones en negociación en un mercado regulado.

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

El impuesto corriente es la cantidad que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del 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 imponderables.

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 imponderables, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocio.

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

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018**

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

**h) Provisiones y contingencias**

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las Cuentas Anuales diferencian entre:

**h.1) Provisiones**

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

**h.2) Pasivos contingentes**

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

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

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

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

**i) Transacciones entre partes vinculadas**

Las operaciones entre partes vinculadas, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. En consecuencia, con carácter general, los elementos objeto de transacción se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. Si el precio acordado en una operación difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las correspondientes normas

**j) Ingresos y gastos**

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018**

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

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

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

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018**

5) Inmovilizado material

Los saldos y variaciones durante los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2017 y 2018, de los valores brutos, de la amortización acumulada y de la corrección valorativa son:

	Equipos para procesamiento de información	Total
<b>Valores brutos</b>		
Saldo al 31.08.17	36.215	36.215
Entradas	8.198	8.198
Saldo al 31.12.17	44.413	44.413
Entradas	169.665	169.665
Saldo al 31.12.18	214.078	214.078
<b>Amortización acumulada</b>		
Saldo al 31.08.17	(4.625)	(4.625)
Entradas	(4.151)	(4.151)
Saldo al 31.12.17	(8.776)	(8.776)
Entradas	(6.266)	(6.266)
Saldo al 31.12.18	(15.042)	(15.042)
<b>Valor Neto Contable al 31.12.17</b>	<b>35.637</b>	<b>35.637</b>
<b>Valor Neto Contable al 31.12.18</b>	<b>199.036</b>	<b>199.036</b>

La Sociedad no mantiene en su balance a cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017 ningún elemento que se encuentre totalmente amortizado.

6) Inversiones inmobiliarias

Los saldos y variaciones durante los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2017 y 2018, de los valores brutos, de la amortización acumulada y de la corrección valorativa son:

	Terrenos	Construcciones	Total
<b>Valores brutos</b>			
Saldo al 31.08.17	20.175.374	46.307.735	66.483.109
Entradas	-	30.858	30.858
Saldo al 31.12.17	20.175.374	46.338.593	66.513.967
Entradas	3.340.867	4.984.347	8.325.214
Saldo al 31.12.18	23.516.241	51.322.940	74.839.181
<b>Amortización acumulada</b>			
Saldo al 31.08.17	-	(2.229.378)	(2.229.378)
Entradas	-	(439.852)	(439.852)
Saldo al 31.12.17	-	(2.669.230)	(2.669.230)
Entradas	-	(1.410.626)	(1.410.626)
Saldo al 31.12.18	-	(4.079.856)	(4.079.856)
<b>Valor Neto Contable al 31.12.17</b>	<b>20.175.374</b>	<b>43.669.363</b>	<b>63.844.737</b>
<b>Valor Neto Contable al 31.12.18</b>	<b>23.516.241</b>	<b>47.243.084</b>	<b>70.759.325</b>

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

- Centro Comercial de Játiva, denominado "Plaza Mayor Xátiva". Situado en la calle Antiga Senda de Càrrecer nº1. Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 30 de septiembre de 2014. El complejo comercial cuenta con una superficie total construida de 57.903,54 m<sup>2</sup> y una superficie bruta alquilable de 32.623 m<sup>2</sup>. La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación por un valor bruto de 8.033.327 euros como terrenos y 12.784.027

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018**

euros como construcciones. Los locales de este centro se han encontrado durante el 2018 al 57% de ocupación (58% en 2017). El porcentaje de reducción de un ejercicio a otro se debe principalmente a la salida de un arrendatario.

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

La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación por un valor bruto de 1.059.135 euros como terrenos y 7.039.424 euros como construcciones. Los locales de este centro se han encontrado durante el 2018 al 79% de ocupación (84% en 2017)

- Terrenos situados en Gandía, consistentes en fincas registrales colindantes en la Calle Miramar S/N. La Sociedad ha registrado estos terrenos en su balance de situación por un valor bruto de 2.050.870 euros. Estos terrenos se corresponden a las siguientes fincas:
  - o Finca nº 57.975: 2.528 m2
  - o Finca nº 60.662: 765 m2
- Centro Comercial de Parla, Madrid, denominado “Parla Natura”. Situado en la parcela 1-M12A en la UE1 del SECTOR 5 del PGOU de Parla (Madrid). Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 29 de julio de 2016. El complejo comercial cuenta con una superficie total de 48.399 m2, de los cuales 30.393 m2 se corresponden a aparcamientos exteriores y 18.008 m2 a edificaciones:
  - o Edificio A: Una planta de 9.000m2 construidos. Uso comercial
  - o Edificio B: Una planta de 4.504,41m2 construidos. Uso comercial
  - o Edificio C: Una planta de 4.504,01m2 construidos. Uso comercial

La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación por un valor bruto de 5.752.444 euros como terrenos y 10.796.250 euros como construcciones. Los locales de este centro se han encontrado durante el 2018 al 100% de ocupación (100% en 2017).

- Centro Comercial de Córdoba, denominado “El Arcángel”. Situado en la Avenida del Arcángel. Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 28 de julio de 2016. Los espacios adquiridos del complejo comercial cuentan con una superficie total de 43.941 m2, distinguiendo entre 29.535 m2 destinados a aparcamientos y 12.545 m2 destinados a locales comerciales.

La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación por un valor bruto de 3.279.598 euros como terrenos y 16.330.079 euros como construcciones. Los locales de este centro se han encontrado durante el 2018 al 77% de ocupación (77% en 2017).

Las principales altas del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018 se corresponden a las siguientes adquisiciones:

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018**

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

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

- 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 ha sido adquirido por la sociedad el 26 de marzo de 2018. Los espacios adquiridos del complejo cuentan con una superficie total de 1.998,54 m2.

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

- Residencia Geriátrica para la tercera edad denominada "Residencia San Juan". Situada en la Calle San Juan, 30, Valencia. Este inmueble ha sido adquirido por la sociedad el 26 de marzo de 2018. Los espacios adquiridos del complejo cuentan con una superficie total de 1.134,99 m2.

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

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

Durante el periodo de doce meses cerrado el 31 de diciembre de 2018 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 7.181.044 euros (2.216.925 euros en el ejercicio de cuatro meses finalizado el 31 de diciembre de 2017) y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 4.669.999 euros (1.536.324 euros en el ejercicio de cuatro meses finalizado el 31 de diciembre de 2017).

No existen indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias ya que su valor recuperable individualizado, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, es superior a su valor neto contable individualizado. El importe y la fecha de las tasaciones más actualizadas es el siguiente:

- Centro Comercial de Játiva: 39.300.000 euros (7 de mayo de 2018)
- Centro Comercial de Gandía: 18.600.000 euros (7 de mayo de 2018)
- Terreno situado en Gandía: 4.003.000 euros (7 de mayo de 2018)
- Centro Comercial de Parla: 19.550.000 euros (7 de mayo de 2018)
- Centro Comercial de Córdoba: 26.092.000 euros (7 de mayo de 2018)
- Oficinas Calle Colón, Valencia: 3.313.000 euros (7 de mayo de 2018)
- Residencia Geriátrica El Mas, Torrent: 2.924.000 euros (7 de mayo de 2018)
- Residencia Geriátrica San Juan, Valencia: 2.656.000 euros (7 de mayo de 2018)

El método de valoración realizado por expertos independientes de reconocido prestigio ha consistido en el descuento de flujos actualizados a unos tipos que oscilan entre el 6,75% y el

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018**

7,50%.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre de los ejercicios 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2018 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

**7) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar**

**7.1. Arrendamiento operativo**

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

	<u>31.12.18</u>	<u>31.12.17</u>
Menos de un año	4.907.124	2.421.143
Entre uno y cinco años	1.449.795	4.731.151
Más de cinco años	378.000	52
	<u>6.734.919</u>	<u>7.134.346</u>

Como arrendadores, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que ha tenido durante el ejercicio el 31 de diciembre de 2018 la Sociedad son los siguientes:

- Hennes & Mauritz, S.L. (Xátiva)
- Media Markt Gandía, S.A. (Gandía)
- Primark Tiendas, S.L.U. (Córdoba)
- Decathlon España, S.A. (Parla)
- Centro Geriátrico San Juan, S.L.U. (Residencia San Juan)
- Pro-Pi 2000, S.L. (Residencia El Mas)
- Administración General del Estado (oficinas Calle Colón, Valencia)

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

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

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

Las inversiones financieras incluidas dentro del epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo” del balance de situación están formadas por las fianzas depositadas en las instituciones públicas pertinentes. Estas fianzas depositadas provienen de las fianzas recibidas que la Sociedad ha ido

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018**

recibiendo de sus arrendatarios, contempladas bajo contrato de arrendamiento.

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

	31.12.2018	31.12.2017
Menos de un año	208.781	317.413
Entre uno y cinco años	179.479	165.221
Más de cinco años	386.811	422.281
	775.071	904.915

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

**9) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**

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

Concepto	31.12.18	31.12.17
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	464.693	578.888
Deudores varios	-	722
Personal	600	-
Activos por impuesto corriente (ver nota 13)	45.918	45.918
Otros créditos con las Administraciones Públicas (ver nota 13)	114.273	111.460
Total	625.484	736.988

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

**10) Fondos Propios**

**a) Capital social**

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

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

Tras estas operaciones, a 31 de diciembre de 2015 el capital social ascendía a 14.500.000 euros, representado por 14.500 acciones, de 1.000 euros de valor nominal

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018**

cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

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

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

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

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

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

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

Tras estas operaciones, a 31 de diciembre de 2018 el capital social asciende a 23.537.000 euros, representado por 23.537 acciones, de 1.000 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores, así como una prima de emisión de 16.570.876 euros.

Tras las ampliaciones comentadas, las sociedades que al 31 de diciembre de 2018 cuentan con una participación igual o superior al 5% son las siguientes:

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018**

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

**b) Reserva legal**

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

Al 31 de diciembre de 2018, esta reserva asciende a 529.095 euros y no se encuentra totalmente constituida.

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

**c) Acciones propias**

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

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al cierre del ejercicio 2018	8.595	32,40	32,60	280.197
Al cierre del ejercicio 2017	-	-	-	-

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

**11) Deudas a largo plazo y a corto plazo**

A cierre del ejercicio 2018, las deudas a largo y corto plazo se clasifican en base a las siguientes categorías:

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018**

Deudas a largo plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Total
	31.12.18	31.12.18	31.12.18
<b>Categorías:</b>			
Débitos y partidas a pagar	29.193.603	775.071	29.968.674
	29.193.603	775.071	29.968.674

Deudas a corto plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Total
	31.12.18	31.12.18	31.12.18
<b>Categorías:</b>			
Débitos y partidas a pagar	2.705.184	373.862	3.079.046
	2.705.184	373.862	3.079.046

Al cierre del ejercicio 2017, las deudas a largo y corto plazo se clasifican en base a las siguientes categorías:

Deudas a largo plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Total
	31.12.17	31.12.17	31.12.17
<b>Categorías:</b>			
Débitos y partidas a pagar	28.103.991	904.915	29.008.906
	28.103.991	904.915	29.008.906

Deudas a corto plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Total
	31.12.17	31.12.17	31.12.17
<b>Categorías:</b>			
Débitos y partidas a pagar	2.173.161	27	2.173.188
	2.173.161	27	2.173.188

Dentro del epígrafe “Deudas con entidades de crédito a largo plazo” del balance de situación a 31 de diciembre del 2018 están incluidos:

- Cuotas pendientes de devolución del préstamo hipotecario formalizado con el banco Sabadell con fecha 30 de septiembre de 2014 por importe de 10.730.000 euros a largo plazo y 1.140.974 euros a corto plazo. El préstamo se formalizó por un importe total de 14.500.000 euros, devengando un tipo de interés fijo para el primer periodo del 2,259% y un tipo de interés variable para los periodos siguientes del 1,75% más el tipo de referencia Euribor a 12 meses. Las obligaciones de pago tienen vencimiento en la fecha 30 de septiembre de 2024. Las garantías hipotecarias formalizadas bajo dicho contrato son las siguientes:
  - o Centro comercial “Plaza Mayor Xátiva” valorado por 39.300.000 euros (ver Nota 6)
  - o Centro comercial “Plaza Mayor Gandía” valorado por 18.600.000 euros (ver Nota 6)
- Cuotas pendientes de devolución del préstamo hipotecario formalizado con el banco

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018**

Sabadell con fecha 29 de julio de 2016 por importe de 6.978.500 euros a largo plazo y 539.750 euros a corto plazo. El préstamo se formalizó por un importe total de 8.500.000 euros, devengando un tipo de interés fijo del 1,90%. Las obligaciones de pago tienen vencimiento en la fecha 30 de junio de 2026. Las garantías hipotecarias formalizadas bajo dicho contrato son las siguientes:

- o Centro comercial “Parla Natura” valorado por 19.550.000 euros (ver Nota 6)
- Cuotas pendientes de devolución del préstamo hipotecario formalizado con el banco Bankia con fecha 28 de julio de 2016 por importe de 8.137.646 euros a largo plazo y 670.840 euros a corto plazo. El préstamo se formalizó por un importe total de 10.000.000 euros, devengando un tipo de interés semestral fijo del 1,30%. Las obligaciones de pago tienen vencimiento en la fecha 28 de julio de 2031. Las garantías hipotecarias formalizadas bajo dicho contrato son las siguientes:
  - o Centro comercial “El Arcangel” valorado por 26.092.000 euros (ver Nota 6)
- Cuotas pendientes de devolución del préstamo hipotecario formalizado con el banco Bankia con fecha 26 de marzo de 2018 por importe de 2.140.662 euros a largo plazo y 243.337 euros a corto plazo. El préstamo se formalizó por un importe total de 2.491.000 euros. El vencimiento de la deuda es de 10 años desde la fecha de la formalización del contrato devengando un tipo de interés fijo del 1,50%. Las garantías hipotecarias formalizadas bajo dicho contrato son las siguientes:
  - o Residencia geriátrica “Residencia San Juan” valorada por 2.656.000 euros (ver nota 6)
  - o Residencia geriátrica “Residencia El Mas” valorada por 2.924.000 euros (ver nota 6)
- Cuotas pendientes de devolución del préstamo hipotecario formalizado con el banco Bankia con fecha 26 de marzo de 2018 por importe de 1.206.795 euros a largo plazo y 110.283 euros a corto plazo. El préstamo se formalizó por un importe total de 1.364.250 euros. El vencimiento de la deuda es de 12 años desde la fecha de la formalización del contrato devengando un tipo de interés fijo del 1,50%. Las garantías hipotecarias formalizadas bajo dicho contrato son las siguientes:
  - o Oficinas situadas en la calle Colón, número 60, planta 7, Valencia valoradas por 3.313.000 euros (ver Nota 6).
- Fianzas que la Sociedad ha ido recibiendo de sus arrendatarios, contempladas bajo contrato de arrendamiento por importe de 775.071 euros.

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

- Cuotas e intereses devengados a devolver de los préstamos hipotecarios formalizados anteriormente mencionados.

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, al cierre de los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018**

	31 de diciembre de 2018				
	2020	2021	2022	Resto	Total
Deudas:					
Deudas con entidades de crédito	2.855.066	3.029.718	3.059.535	20.249.284	29.193.603
Otros pasivos financieros	-	-	-	775.071	775.071
	<u>2.855.066</u>	<u>3.029.718</u>	<u>3.059.535</u>	<u>21.024.355</u>	<u>29.968.674</u>

	31 de diciembre de 2017				
	2019	2020	2021	Resto	Total
Deudas:					
Deudas con entidades de crédito	2.248.247	2.495.497	2.657.497	20.702.750	28.103.991
Otros pasivos financieros	-	-	-	904.915	904.915
	<u>2.248.247</u>	<u>2.495.497</u>	<u>2.657.497</u>	<u>21.607.665</u>	<u>29.008.906</u>

**b) Impago e incumplimiento de condiciones contractuales**

Al 31 de diciembre de 2018 se han incumplido determinadas condiciones exigidas en los préstamos anteriormente descritos con el banco Sabadell. Como consecuencia de ello, las entidades financieras podrían exigir a la Sociedad la amortización anticipada de parte de la deuda financiera que figura registrados dentro del epígrafe del pasivo no corriente “Deudas con entidades de crédito” por importe de 17.708.500 euros y parte de la deuda financiera que figura registrados en el pasivo corriente dentro del epígrafe “Deudas con entidades de crédito” por importe de 1.627.250 euros. No obstante lo anterior, la Sociedad ha obtenido con fecha 31 de diciembre de 2018 la comunicación por parte del Agente de que dichos incumplimientos no implicará la cancelación anticipada de dicha fuente de financiación. El contrato de financiación establece que los préstamos podrán ser considerados vencidos anticipadamente en caso de que no se cumplan las siguientes condiciones:

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

A 31 de diciembre de 2018 se incumplía el ratio de apalancamiento de la deuda de los préstamos del Banco Sabadell firmados en Tavernes el 30 de septiembre de 2014 por importe de 14.500.000 euros y el firmado en Madrid el 29 de julio de 2016 por importe de 8.500.000 euros, por lo que podía solicitarse la resolución anticipada de los mismos. No obstante a lo anterior, la Sociedad ha obtenido con fecha 31 de diciembre de 2018 la comunicación por parte de la entidad financiera de que dicho incumplimiento no implicará la iniciación de procedimiento de resolución o cancelación anticipada de dichas fuentes de financiación durante los próximos doce meses desde fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios. De acuerdo con la información facilitada por la entidad financiera a 1 de enero de 2020 la Sociedad deberá de reevaluar el cumplimiento de

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018**

dichas condiciones.

**12) 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	31.12.18	31.12.17
Acreedores varios	212.068	290.508
Otras deudas con las Administraciones Públicas (ver nota 13)	91.941	268.744
<b>Total</b>	<b>304.009</b>	<b>559.252</b>

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

	<i>Ene 18 - Dic 18</i> Días	<i>Sept 17 - Dic 17</i> Días
Periodo medio de pago a proveedores	46,91	43,71
Ratio operaciones Pagadas	46,83	43,93
Ratio operaciones pendientes de pago	48,56	43,07
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	2.107.895	734.382
Total pagos pendientes	99.798	255.190

**13) Situación fiscal**

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas en los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

31 de diciembre de 2018		
Cuenta	Saldos deudores	Saldos acreedores
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	-	77.387
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	6.147
Activo por impuesto corriente	45.918	-
Activo por retenciones y pagos a cuenta	114.273	-
Pasivo por retención de dividendos	-	-
Organismos de la Seguridad Social	-	8.407
	<b>160.191</b>	<b>91.941</b>

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018**

31 de diciembre de 2017		
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Cuenta	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	-	217.909
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	15.497
Activo por impuesto corriente	45.918	-
Activo por retenciones y pagos a cuenta	111.460	-
Pasivo por retención de dividendos	-	28.340
Organismos de la Seguridad Social	-	6.998
	157.378	268.744

**Régimen fiscal especial SOCIMI:**

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

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

**Impuesto sobre sociedades:**

La conciliación del importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades (resultado fiscal) para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 era la siguiente:

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

La conciliación del importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades (resultado fiscal) para el ejercicio de cuatro meses terminado el 31 de diciembre de 2017 era la siguiente:

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018**

31 de diciembre de 2017	Total
Resultado contable	527.305
Base Imponible Previa	527.305
Otras diferencias de imputación temporal de ingresos y gastos. Régimen Especial	(527.305)
Base Imponible	-
Tipo de Gravamen 25%	-
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 cierre del ejercicio 2018, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios desde su constitución para todos los impuestos que le son de aplicación. Los Administradores consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las Cuentas Anuales adjuntas.

14) Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

	31.12.18	31.12.17
Alquiler de inmuebles	7.181.044	2.216.925
	7.181.044	2.216.925

b) Gastos de personal

Su desglose es el siguiente:

	31.12.18	31.12.17
Sueldos, salarios y asimilados	(360.179)	(109.721)
Cargas sociales	(75.500)	(23.644)
	(435.679)	(133.365)

c) Otros gastos de explotación

Su desglose es el siguiente:

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018**

	31.12.18	31.12.17
Arrendamientos	(37.998)	(12.666)
Mantenimiento	(75.516)	(81.180)
Servicios profesionales independientes	(332.378)	(50.426)
Primas de seguro	(45.903)	(674)
Servicios bancarios	(5.122)	(1.517)
Publicidad y marketing	(144.819)	(89.734)
Suministros	(201.169)	(60.256)
Otros servicios	(1.259.179)	(403.778)
Tributos	(714.951)	(239.094)
	(2.817.035)	(939.325)

La cuenta de tributos a 31 de diciembre de 2018 recogía principalmente los IBIs de 4 meses devengados para los centros comerciales de los que es propietario la Sociedad por importe de 550.315 euros.

La cuenta de tributos a 31 de diciembre de 2017 recogía principalmente los de 4 meses devengados para los centros comerciales de los que es propietario la Sociedad por importe de 201.093 euros.

15) Hechos posteriores al cierre

Con fecha 18 de enero de 2019 se ha aprobado por la Junta General de Accionistas la distribución de dividendos a cuenta del resultado del cuarto trimestre del ejercicio 2018 por importe de 480.000 euros.

Tal y como se menciona en la nota 3, con fecha 12 de marzo de 2019, la Sociedad realizó la subsanación del error en el reparto de dividendos anteriormente descrito debido a que no se tuvo en consideración el número de acciones propias mantenidas en cartera en dicha fecha, ascendiendo el importe finalmente distribuido a 478.216 euros.

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

16) Otra información

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

Sexo	31.12.18	31.12.17
Hombre	7,25	7,00
Mujer	1,00	1,00
<b>TOTAL</b>	<b>8,25</b>	<b>8,00</b>

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018**

Los honorarios devengados por los auditores de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 han sido de 13.320 euros (5.000 euros a 31 de diciembre de 2017).

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

A 31 de diciembre de 2018, la alta dirección está compuesta por un miembro del Consejo de Administración.

Las retribuciones percibidas a 31 de diciembre de 2018 por los miembros del Consejo de Administración y por el personal de alta dirección de la Sociedad han sido de 153.494 euros (49.912 euros al 31 de diciembre de 2017)

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

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

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley:
  - a.1) Reservas Voluntarias (75.926 euros) y Legales (165.482 euros) a 31 de agosto de 2016.
- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen:
  - b.1) Reservas Voluntarias y Legales dotadas entre el 1 de septiembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2018: Reserva Legal (363.613 euros) y Reserva Voluntaria (30.534).
- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen
  - c.1) Se ha producido distribución de dividendos a cuenta con cargo a beneficios del ejercicio durante el periodo comprendido desde la fecha de aplicación del régimen fiscal atribuido por esta Ley hasta el 31 de diciembre de 2018 por importe total de 3.650.183 euros.
- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general:
  - d.1) La única distribución de dividendos realizada durante el ejercicio terminado el 31 de agosto de 2017 con cargo a reservas y a resultados de ejercicios anteriores no sujetos

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018**

al régimen fiscal de esta ley, fue por un valor de de 250.000 euros, de los cuales 197.516 euros fueron repartidos con cargo al resultado del ejercicio terminado a 31 de agosto de 2016 y 52.484 euros con cargo a reservas voluntarias.

- d.2) La única distribución de dividendos realizada durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 con cargo a reservas y a resultados de ejercicios anteriores no sujetos al régimen fiscal de esta ley, ha sido por un valor de 250.000 euros, los cuales fueron repartidos con cargo a reservas voluntarias (ver nota 3)
- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores:
- e.1) Ver nota 3.
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley:
- f.1) Centro Comercial Plaza Mayor Játiva: 30 de septiembre de 2014  
f.2) Centro Comercial Plaza Mayor Gandía: 30 de septiembre de 2014  
f.3) Centro Comercial Parla Natura: 29 de julio de 2016  
f.4) Centro Comercial Arcángel: 28 de julio de 2016  
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
- g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley:
- g.1) Los activos que computan dentro del 80 por ciento al que se refiere dicho apartado de la Ley, se corresponden a los descritos en el punto anterior f) y sus valores brutos individuales son los reflejados en la nota 6 de la presente memoria. El valor neto contable del total de estos activos a 31 de diciembre de 2018 se corresponde a un importe total de 70.759.325 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 81.886 euros.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018**

**INFORME DE GESTIÓN**

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018**

En cumplimiento con la normativa vigente, y dentro del plazo legal previsto, el Consejo de Administración de la Sociedad, al objeto de cumplimentar las Cuentas Anuales del Ejercicio Social de doce meses, cerrado al 31 de diciembre de 2018, formula el presente **INFORME DE GESTION**, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes en materia contable.

**1. Evolución de la Sociedad**

La actividad de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. ha continuado durante el periodo de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2018 en la misma línea que años anteriores, llevando a cabo una labor de diversificación mediante la adquisición de nuevos activos con el objetivo de afrontar los próximos ejercicios en la situación económica y financiera posible.

**2. Perspectiva de futuro**

Se prevé realizar diversas inversiones para buscar una mayor rentabilidad en algunos de los activos adquiridos los anteriores ejercicios, a la vez que se lleva a cabo la búsqueda de nuevos activos para seguir ofreciendo una rentabilidad óptima a los accionistas.

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

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

No se han producido acontecimientos importantes posteriores al cierre del ejercicio, dignos de destacar en este informe de gestión, que afecten a las cuentas anuales cerradas el 31 de diciembre de 2018.

**4. Actividades en materia de investigación y desarrollo**

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

**5. Adquisiciones de acciones propias**

La sociedad mantiene en autocartera 8.595 acciones, que representan el 0,36% del capital social, con un valor de 280.197 euros, visible en el patrimonio del Balance de Situación a 31 de diciembre de 2018.

**6. Uso de instrumentos financieros.**

En relación a los instrumentos financieros, nos remitimos a lo ya indicado en la memoria en la nota 11.

**7. Información aplazamientos de pago a proveedores.**

Durante el ejercicio 2018 no han existido desviaciones en los aplazamientos de pago a proveedores de acuerdo con la legislación vigente, que se muestra en la memoria adjunta.

## **FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES POR EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**

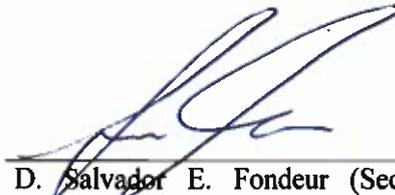
En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. han formulado las Cuentas Anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de flujos de efectivo, estado de cambios en el patrimonio neto y memoria) y el informe de gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

Asimismo declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la memoria, que se extiende en las páginas número 1 a 33.

Valencia, 29 de marzo de 2019



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



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