

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



Febrero 2020

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.....	9
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.	12
2.6 Declaración sobre el capital circulante	12
2.7 Factores de riesgo	13
3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL	17
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.	17
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	18
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.....	19
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	19
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	20

4 OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS	21
5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	22
5.1 Información relativa al asesor registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor	22
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	23
5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el MAB.....	23
ANEXO I INFORMACIÓN FINANCIERA CORRESPONDIENTE A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019, JUNTO CON EL CORRESPONDIENTE INFORME DE REVISIÓN LIMITADA.....	24
ANEXO II INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI Y CERTIFICACIÓN EMITIDA POR EL AUDITOR DE LA SOCIEDAD SOBRE EL AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS	24

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, modificada por la Circular 1/2019, de 29 de octubre, 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).

Adicionalmente, la Sociedad preparó con ocasión de la ampliación de capital dineraria efectuada en septiembre de 2019, el correspondiente Documento de Ampliación Reducido al Mercado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular MAB 4/2018. Dicha ampliación fue elevada a público el 11 de noviembre de 2019 ante el notario Don Luis Manual Mata Rabasa e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia con fecha 2 de diciembre de 2019.

Los mencionados DIIM y DAR pueden 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/esp/SOCIMI/Ficha/VERACRUZ_PROPERTIES_SOCIMI_SA_ESO105330007.aspx 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 16 de enero de 2020, asume plena responsabilidad por el contenido del presente Documento de Ampliación Reducido (en adelante, "DAR"), cuyo formato se ajusta al Anexo 2 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.

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 Extraordinaria de Accionistas celebrada el 16 de enero de 2020, aprobó, entre otros, el aumento de capital por compensación de créditos con accionistas por importe nominal de 1.532.210 €.

Los acuerdos alcanzados en la mencionada Junta General Extraordinaria fueron publicados mediante Hecho Relevante el 16 de enero de 2020.

El aumento de capital consiste en la emisión de 153.221 nuevas acciones por su valor nominal de 10 € cada una, más una prima de emisión de 22 € por acción, por lo tanto, el valor real de suscripción de cada acción es de 32 €, lo que hace un total de CUATRO MILLONES NOVECIENTOS TRES MIL SETENTA Y DOS EUROS (4.903.072 €) entre nominal (1.532.210 €) y prima (3.370.862 €).

De conformidad con el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración procedió a emitir el correspondiente informe sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar, y Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal (Grant Thornton), en calidad de auditores de la Sociedad, procedió a emitir la correspondiente certificación acreditativa con fecha 11 de diciembre de 2019 (véase **Anexo II** de este Documento de Ampliación).

Tanto el informe del Consejo de Administración como la certificación emitida por el auditor de la Sociedad (ambos adjuntos como **Anexo II** al presente DAR) han sido puestos a disposición de los accionistas en cumplimiento de la normativa que aplica a las capitalizaciones de deuda, tanto en el domicilio social como en la página web de la Sociedad y en la página web del MAB, junto con la convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Accionistas en la que se ha acordado la Ampliación de Capital.

Los créditos objeto de capitalización fueron formalizados entre los meses de mayo y junio de 2019.

El desembolso de las mencionadas 153.221 acciones, tanto en su valor nominal como en el importe de la prima, se lleva a efecto por las personas que se referencian a continuación, mediante aportación de los créditos líquidos, vencidos y exigibles que las mismas ostentan frente a la Sociedad:

- **AGILANT ADVISORS INC PROPERTIES:** Desembolso íntegro de 5.312 acciones nuevas, tanto en su valor nominal como en el importe de la prima, esto es un total de 169.984 €, mediante la compensación del derecho de crédito derivado de contrato de préstamo participativo suscrito en fecha 21 de junio de 2019, de los que Agilant Advisor Inc Properties es titular frente a la Sociedad.

- **ARAGO PROPERTIES, S.A.:** Desembolso íntegro de 3.125 acciones nuevas, tanto en su valor nominal como en el importe de la prima, esto es un total de 100.000 €, mediante la compensación del derecho de crédito derivado de contrato de préstamo participativo suscrito en fecha 21 de junio de 2019, de los que Arago Properties, S.A. es titular frente a la Sociedad.
- **JOROM INVEST, INC.:** Desembolso íntegro de 31.250 acciones nuevas, tanto en su valor nominal como en el importe de la prima, esto es un total de 1.000.000 €, mediante la compensación de los derechos de crédito derivados de los contratos de préstamos participativos suscritos en fechas 20 de mayo de 2019 y 21 de junio de 2019, de los que Jorom Invest, INC es titular frente a la Sociedad.
- **SONETA INTERTRADE, S.A.:** Desembolso íntegro de 3.125 acciones nuevas, tanto en su valor nominal como en el importe de la prima, esto es un total de 100.000 €, mediante la compensación del derecho de crédito derivado de contrato de préstamo participativo suscrito en fecha 21 de junio de 2019, de los que Soneta Intertrade, S.A. es titular frente a la Sociedad.
- **ALMAGRE, S.A.:** Desembolso íntegro de 110.409 acciones nuevas, tanto en su valor nominal como en el importe de la prima, esto es un total de 3.533.088 €, mediante la compensación del derecho de crédito derivado de contrato de préstamo participativo suscrito en fecha 21 de junio de 2019, por un importe de 5.425.234,15 €, de los cuales 1.892.114,70 € ya fueron reintegrados al prestamista y abonados en cuenta y del resto 3.533.119,45 € la suma de 3.533.088,00 € serán objeto de compensación y otros 31,45 € serán reembolsados en cuenta a Almagre S.A.

La finalidad de la Ampliación de Capital es, entre otras, la de dar cumplimiento a las obligaciones adquiridas por la Compañía frente a CaixaBank, en la compra y constitución de hipoteca sobre los activos situados en Paterna (Táctica), llevada a cabo el pasado 28 de junio de 2019.

Tal y como se expuso en la Junta General Ordinaria celebrada el pasado 10 de Junio de 2019, la necesidad de obtener financiación de forma inmediata para la inminente adquisición de los activos referidos en el párrafo anterior, y debido a que el proceso de ampliación de capital superaba los plazos comprometidos para llevar a término dicha operación, se suscribieron los préstamos participativos previendo en todos ellos la posibilidad de vencimiento y amortización anticipada (total o parcial) y la capitalización de los mismos.

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), 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 MAB sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, VERACRUZ SOCIMI publicó el 29 de octubre de 2019 la Información Financiera correspondiente a los estados financieros intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019, junto con el correspondiente informe de revisión limitada 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 27 de septiembre 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 de 16 de noviembre y las modificaciones introducidas a este mediante Real Decreto 1159/2010 de 17 de septiembre y Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre.

Grant Thornton, S.L.P. en el informe de revisión limitada 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 los estados financieros intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 objeto de revisión limitada, que han sido adjuntadas en el **Anexo I** de este DAR.

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

Documento de Ampliación Reducido de
VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. Febrero 2020

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:

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	30/06/2019 *	30/11/2019**	% de variación
Importe neto de la cifra de negocios	3.619.609,59	7.081.732,55	95,65%
Ventas	3.484.982,16 €	6.834.507,52	96,11%
Prestaciones de servicios	134.627,43 €	247.225,03	83,64%
Otros ingresos de explotación	19.961,48 €	40.802,63	104,41%
Gastos de personal	-239.429,68	-443.126,44	85,08%
Sueldos, salarios y asimilados	-195.508,21 €	-362.878,70	85,61%
Cargas sociales	-43.921,47 €	-80.247,74	82,71%
Otros gastos de explotación	-1.311.982,96	-2.583.070,88	96,88%
Servicios exteriores	-971.031,04 €	-1.919.244,83	97,65%
Tributos	-340.951,92 €	-663.826,05	94,70%
Amortización del inmovilizado	-748.034,10 €	-1.462.855,85	95,56%
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-29.694,84 €	-54.440,54	83,33%
Otros resultados	15.533,24 €	94.212,15	506,52%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.325.962,73	2.673.253,62	101,61%
Ingresos financieros	864,47 €	1.403,86	62,40%
Gastos financieros	-263.036,10 €	-728.998,48	177,15%
Diferencias de cambio	0,00 €	0,00	0,00%
RESULTADO FINANCIERO	-262.171,63 €	-727.594,62	177,53%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.063.791,10	1.945.659,00	82,90%
Impuestos sobre beneficios	0,00 €	0,00	0,00%
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.063.791,10	1.945.659,00	82,90%

*Importes sujetos a Revisión Limitada

**Importes no sujetos a Revisión Limitada

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

A fecha de este Documento, se han tenido en consideración las cifras sujetas a revisión limitada a 30 de junio de 2019, y las tendencias a 30 de noviembre de 2019, 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 a 30 de noviembre de 2019, importes no sujetos a revisión limitada, respecto a las cifras sometidas a revisión limitada de los estados financieros intermedios a fecha 30 de junio de 2019 son las siguientes:

- Importe neto de la cifra de negocios: se produce un incremento del 95,65% (alrededor de 3,5 millones de euros) debido principalmente a la incorporación a la cartera de activos

de dos edificios de oficinas situadas en el Parque Empresarial Táctica de Paterna en Valencia, la cual se produjo a finales de junio de 2019. La cuenta de resultados de este año 2019 ya incluye 5 meses de estos ingresos, lo que supone un total de 570.000 € de facturación de estos nuevos activos hasta noviembre de 2019.

- Gastos de Explotación: a 30 de noviembre se mantienen con respecto a los gastos de explotación del primer semestre de 2019, aunque se prevé finalizar el ejercicio algo por encima de los 2,7 millones de euros debido a los gastos de explotación de los nuevos activos adquiridos en junio de 2019.
- Las amortizaciones han experimentado un incremento superior a 700.000 € debido principalmente a la amortización de los nuevos activos adquiridos en 2019.
- Como resultado de lo anterior, se ha generado un incremento del Resultado de Explotación a 30 de noviembre de 2019 de un 101%, pasando de 1.325.962,73 € a 2.673.253,62 €.
- El resultado financiero ha experimentado un considerable aumento debido principalmente a:
 - o La adquisición de los edificios de oficinas ha conllevado la contratación de financiación bancaria por un montante de 9,5 millones de euros, que desde julio hasta diciembre ha supuesto un coste financiero de 132.000€.
 - o La firma de cinco préstamos participativos en mayo y junio de 2019 ha supuesto un coste financiero hasta noviembre de 185.000€.
- Como consecuencia de lo anterior, se ha generado un resultado del ejercicio en los últimos cinco meses, desde julio hasta noviembre de 881.868€.

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

La Sociedad no ha publicado previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

2.6 Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración de VERACRUZ SOCIMI, en sesión de fecha 16 de enero de 2020, 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 cierre del ejercicio terminado el 30 de junio de 2019, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 11.283.000 €. Esta situación es debida a que la Sociedad ha realizado operaciones que afectan a su tesorería operativa y a su circulante, debido principalmente a que realiza reparto de dividendos de manera trimestral, además de afrontar el pago de sus obligaciones financieras, la adquisición de nuevos inmuebles y la firma de unos préstamos participativos registrados en el pasivo corriente a 30 de junio de 2019.

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.

Asimismo, la Sociedad ha obtenido la comunicación expresa por parte de los acreedores de los préstamos participativos formalizados en la que se comprometen a la capitalización de los mismos en el ejercicio. Los Administradores por lo tanto consideran que estos hechos solventan y garantizan la capacidad de la Sociedad para generar la suficiente tesorería operativa como para hacer frente a sus obligaciones al corto plazo.

Tal y como se expone en el punto 2.1 del presente DAR, la finalidad de la Ampliación de Capital es, entre otras, la de dar cumplimiento a las obligaciones adquiridas por la Compañía frente CaixaBank, en la compra y constitución de hipoteca sobre los activos situados en Paterna (Táctica), llevada a cabo el pasado 28 de junio de 2019.

2.7 Factores de riesgo

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el Documento de Ampliación de Capital Reducido (DAR) publicado el día 18 de septiembre 2019, ni de los publicados en el Documento Informativo de Incorporación (DIIM) publicado el 17 de julio de 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 y en el anterior DAR de septiembre de 2019, 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 que, a 30 de junio de 2019, asciende a 40.146.225 €, como se refleja en los estados financieros intermedios sometidos a revisión limitada, y a 30 de noviembre de 2019, fecha de últimas cuentas disponibles de la Sociedad, a 40.726.052 €.

El nivel de apalancamiento de la Sociedad, entendido como el ratio deuda financiera neta / patrimonio neto, a 30 de junio de 2019, asciende a 0,945, y la proporción de deuda financiera sobre total activo asciende a 43,41%. A 30 de noviembre de 2019 son de 0,882, y 42,57% respectivamente.

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 crédito, lo que podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera del Emisor.

A 30 de junio de 2019 se incumplieron determinadas condiciones exigidas en los préstamos con garantía hipotecaria que la Sociedad mantiene con el Banco Sabadell, por importe de 18.569.000 €, lo cual supondría que la entidad podría exigir a la Sociedad la amortización anticipada de parte de la deuda. No obstante lo anterior, la Sociedad obtuvo con esa misma fecha la comunicación por parte del banco de que dichos incumplimientos no implicarían la iniciación de procedimiento de resolución o cancelación anticipada de dichas fuentes de financiación durante los siguientes doce meses desde la fecha de cierre de los estados financieros intermedios, acordando con la entidad reevaluar el cumplimiento de dichas condiciones con fecha 1 de julio de 2020.

Con fecha 10 de enero de 2020, la sociedad ha elevado a público la novación de los dos préstamos con garantía hipotecaria mencionados en el párrafo anterior, según la cual se quedan sin efecto ni valor alguno los covenants previamente existentes en cuanto a dotación del fondo de reserva y en cuando a los ratios financieros establecidos, con efectos desde el día 1 de diciembre de 2019, y que eran:

- 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.

Quedan vigentes los siguientes, que como antedicho, deberán ser reevaluados con fecha 1 de julio de 2020:

- Que no se produzca un cambio de control (adquisición por un tercero de más del 51% del capital social, 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.

Como puede consultarse en el DIIM, la participación de Giocrishei S.L. en la Sociedad fue vendida a un conjunto de accionistas minoritarios, que en la actualidad mantienen esa posición, y que en conjunto ostentan una participación ligeramente superior al 20% del

capital social. La Sociedad declara que el banco considera que este requerimiento se cumple.

- No incurrir en ninguna clase de endeudamiento adicional distinto del endeudamiento normal operativo hasta un máximo de 1.000.000 €.

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

A la fecha del presente 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 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 alquiler de los espacios de los Centros Comerciales, y por tanto (iii) una dificultad en la consecución de las rentas esperadas de las propiedades de la Sociedad. 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 superior al 12% del total de su activo.

A cierre del ejercicio terminado el 30 de junio de 2019, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 11.283.000 €. Esta situación es debida a que la Sociedad ha realizado operaciones que afectan a su tesorería operativa y a su circulante, debido principalmente a que realiza reparto de dividendos de manera trimestral, además de afrontar el pago de sus obligaciones financieras, la adquisición de nuevos inmuebles y la firma de unos préstamos participativos registrados en el pasivo corriente a 30 de junio de 2019.

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 Properties SOCIMI asciende a VEINTICINCO MILLONES NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA EUROS (25.099.590€), representado por DOS MILLONES QUINIENTAS NUEVE MIL NOVECIENTAS CINCUENTA Y NUEVE ACCIONES (2.509.959 acciones) de DIEZ EUROS (10 €) de valor nominal cada una de ellas.

Tal y como se ha indicado en el apartado 2.1 de este Documento de Ampliación los accionistas de Veracruz Properties SOCIMI, S.A. han aprobado en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el pasado 16 de enero de 2020 la ejecución de la ampliación de capital: aumento de capital por compensación de créditos con accionistas por importe nominal total de 1.532.210 € mediante la emisión de 153.221 acciones de 10 € de valor nominal y 22 € de prima de cada una de ellas. Las acciones nuevas serán de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta.

Las acciones nuevas gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las que existen actualmente en circulación a partir de la fecha en que la ampliación se declare suscrita y desembolsada, y una vez que las acciones hayan quedado inscritas a nombre de los accionistas en el registro a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, "Iberclear") y sus Entidades Participantes.

Capital resultante de la ampliación

Tras la ampliación de capital no dineraria descrita, el capital social de la Sociedad ascenderá a 26.631.800 euros, dividido en 2.663.180 acciones de diez euros (10 €) de valor nominal cada una de ellas.

Tal como se ha comentado en el apartado 2.1 del presente Documento, de conformidad con el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración procedió a emitir un informe sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar, y Grant Thornton, en calidad de auditores de la Sociedad, procedió a emitir la correspondiente certificación acreditativa de los datos de los mencionados créditos con fecha 11 de diciembre de 2019 (véase **Anexo II** de este Documento de Ampliación).

Tanto el informe del Consejo de Administración como la certificación emitida por el auditor de la Sociedad en cumplimiento de la normativa que aplica a las capitalizaciones de deuda, han sido puestos a disposición de los accionistas, además de en el domicilio social, en la página web de la Sociedad y en la página web del MAB, junto con la convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Accionistas en la que se ha acordado la Ampliación de Capital, y que se adjuntan como Anexo II al presente DAR.

Incorporación a negociación

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones al MAB procedentes de la ampliación de capital por compensación de créditos, una vez realizada la inscripción de las nuevas acciones como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la publicación del presente Documento de Ampliación Reducido.

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

Los aumentos de capital por compensación de créditos no llevan aparejados derechos de suscripción preferente de conformidad con la legislación mercantil aplicable. Las nuevas acciones han sido íntegramente suscritas en el momento de la adopción del acuerdo de ampliación por parte de la Junta General.

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

Uno de los principales accionistas de la Sociedad, es titular de uno de los créditos que ha sido compensado en la presente ampliación de capital, ha suscrito la ampliación.

- **ALMAGRE, S.A.:** Desembolso íntegro de 110.409 acciones nuevas, tanto en su valor nominal como en el importe de la prima, esto es un total de 3.533.088 €, mediante la compensación del derecho de crédito derivado de contrato de préstamo participativo suscrito en fecha 21 de junio de 2019, por un importe de 5.425.234,15 €, de los cuales 1.892.114,70 € ya fueron reintegrados al prestamista y abonados en cuenta y del resto 3.533.119,45 € la suma de 3.533.088,00 € serán objeto de compensación y otros 31,45 € serán reembolsados en cuenta a Almagre S.A.

El resto de los titulares de los créditos que han sido compensados en la presente ampliación de capital, son accionistas minoritarios de la Sociedad.

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 Real Decreto Ley 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 serán nominativas, estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallarán 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 estarán 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, modificada por la circular 1/2019, de 29 de octubre, 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

De conformidad con el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración procedió a emitir el correspondiente informe sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar, y Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal, en calidad de auditores de la Sociedad, procedió a emitir la correspondiente certificación acreditativa de los datos de los mencionados créditos con fecha 11 de diciembre de 2019 (véase Anexo II de este Documento de Ampliación).

5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el MAB

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 INFORMACIÓN FINANCIERA CORRESPONDIENTE A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019, JUNTO CON EL CORRESPONDIENTE INFORME DE REVISIÓN LIMITADA.

ANEXO II INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI Y CERTIFICACIÓN EMITIDA POR EL AUDITOR DE LA SOCIEDAD SOBRE EL AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS.

ANEXO I INFORMACIÓN FINANCIERA CORRESPONDIENTE A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019, JUNTO CON EL CORRESPONDIENTE INFORME DE REVISIÓN LIMITADA.

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.

Estados financieros intermedios correspondientes al 30 de junio de 2019

Incluye Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Veracruz Properties Socimi, S.A. al 30 de junio de 2019, que comprenden el balance al 30 de junio de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas relativas al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de esta información financiera intermedia de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

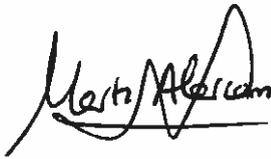
Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas anuales, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la entidad al 30 de junio de 2019, así como de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de Veracruz Properties Socimi, S.A. en relación con el requerimiento de presentación de información financiera intermedia en el Mercado Alternativo Bursátil, establecido por la Circular 6/2018 sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".

Grant Thornton



Marta Alarcón

28 de octubre de 2019



VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**Balance****al 30 de junio de 2019****(expresado en euros)**

ACTIVO	Nota	30.06.2019	31.12.2018
ACTIVO NO CORRIENTE		90.473.894	71.719.563
Inmovilizado intangible		2.437	2.851
Patentes, licencias y marcas y similares		1.563	1.648
Aplicaciones informáticas		874	1.203
Inmovilizado material	5	385.733	199.036
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		385.733	199.036
Inversiones inmobiliarias	6	89.361.884	70.759.325
Terrenos		27.485.201	23.516.241
Construcciones		61.876.683	47.243.083
Inversiones financieras a largo plazo	8	723.840	758.351
Instrumentos de patrimonio		367.786	370.044
Otros activos financieros		356.054	388.307
ACTIVO CORRIENTE		2.006.996	2.759.705
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	582.878	625.484
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		414.064	464.693
Deudores varios		-	-
Personal		8.623	600
Activos por impuesto corriente	13	45.918	45.918
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	114.273	114.273
Inversiones financieras a corto plazo		-	-
Otros activos financieros		-	-
Periodificaciones a corto plazo		260.018	89.804
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		1.164.099	2.044.417
Tesorería		1.164.099	2.044.417
TOTAL ACTIVO		92.480.890	74.479.269

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**Balance****al 30 de junio de 2019****(expresado en euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30.06.2019	31.12.2018
PATRIMONIO NETO		41.231.332	41.127.540
Fondos propios	10	41.231.332	41.127.540
Capital		23.537.000	23.537.000
Capital escriturado		23.537.000	23.537.000
Prima de emisión	10	16.570.876	16.570.876
Reservas		819.862	635.708
Legal y estatutarias		736.332	529.095
Otras reservas		83.529	106.612
Acciones y participaciones en patrimonio propias		(280.197)	(280.197)
Dividendos a cuenta	3	(480.000)	(1.408.216)
Resultado del ejercicio		1.063.791	2.072.370
PASIVO NO CORRIENTE		37.959.999	29.968.674
Deudas a largo plazo	11	37.959.999	29.968.674
Deuda con entidades de crédito		36.916.981	29.193.603
Otros pasivos financieros	8	1.043.018	775.071
PASIVO CORRIENTE		13.289.559	3.383.054
Deudas a corto plazo	11	12.474.523	3.079.046
Deuda con entidades de crédito		3.229.244	2.705.184
Otros pasivos financieros		9.245.279	373.862
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12	789.429	304.009
Proveedores		167.500	-
Acreedores varios		310.122	212.068
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	311.807	91.941
Periodificaciones a corto plazo		25.607	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		92.480.889	74.479.269

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuenta de Pérdidas y Ganancias
correspondiente al ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2019
(expresada en euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	30.06.2019	30.06.2018
Importe neto de la cifra de negocios	14 a	3.619.610	3.506.811
Ventas		3.484.982	3.393.515
Prestaciones de servicios		134.627	113.295
Otros ingresos de explotación		19.961	48.587
Gastos de personal	14 b	(239.430)	(215.452)
Sueldos, salarios y asimilados		(195.508)	(178.831)
Cargas sociales		(43.921)	(36.622)
Otros gastos de explotación		(1.341.678)	(1.350.575)
Servicios exteriores	14 c	(971.031)	(952.256)
Tributos	14 c	(340.952)	(366.249)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	9	(29.695)	(32.069)
Amortización del inmovilizado		(748.034)	(695.395)
Otros resultados		15.533	17.986
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.325.963	1.311.962
Ingresos financieros		864	810
De participaciones en instrumento de patrimonio		864	810
En empresas del grupo y asociadas		864	810
Gastos financieros		(263.036)	(256.371)
Por deudas con terceros		(263.036)	(256.371)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		-	2.804
Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta		-	2.804
RESULTADO FINANCIERO		(262.172)	(252.757)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.063.791	1.059.205
Impuestos sobre beneficios	13	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	1.063.791	1.059.205

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondiente al ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2019
(expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Nota	30.06.2019	30.06.2018
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	1.063.791	1.059.205
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		1.063.791	1.059.205

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Acciones y participaciones propias	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	TOTAL
SALDO AJUSTADO A 1 DE ENERO DE 2018	21.554.000	12.934.708	558.251	-	527.305	-	35.574.264
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	1.059.205	-	1.059.205
Distribución de dividendos	-	-	(450.000)	-	-	(450.000)	(900.000)
Operaciones con socios o propietarios	1.983.000	3.636.168	527.305	-	(527.305)	-	5.619.168
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2018	23.537.000	16.570.876	635.556	-	1.059.205	(450.000)	41.352.637
SALDO AJUSTADO A 1 DE ENERO DE 2019	23.537.000	16.570.876	635.708	(280.197)	2.072.370	(1.408.216)	41.127.541
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	1.063.791	-	1.063.791
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(480.000)	(480.000)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	184.155	-	(2.072.370)	1.408.216	(480.000)
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2019	23.537.000	16.570.876	819.862	(280.197)	1.063.791	(480.000)	41.231.332

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estado de Flujos de Efectivo
correspondiente al ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2019
(expresado en euros)

	Nota	<u>30.06.2019</u>	<u>30.06.2018</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		2.568.315	1.823.955
Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.063.791	1.059.205
Ajustes del resultado:		1.039.901	983.026
Amortización del inmovilizado		748.034	695.395
Correcciones valorativas por deterioro		29.695	32.069
Ingresos financieros		(864)	(810)
Gastos financieros		263.036	256.371
Cambios en el capital corriente:		726.795	37.286
Deudores y otras cuentas a cobrar		42.606	120.649
Acreedores y otras cuentas a pagar		485.420	(16.907)
Otros pasivos corrientes		101.036	(64.618)
Otros activos y pasivos corrientes		(170.214)	(1.838)
Otros pasivos no corrientes		267.947	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(262.172)	(255.561)
Pagos de intereses		(263.036)	(256.371)
Cobros de intereses		864	810
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(19.534.618)	(7.747.641)
Pagos por inversiones :		(19.534.618)	(7.747.641)
Inmovilizado material	5	(685.564)	(80.985)
Inversiones inmobiliarias	6	(18.849.053)	(7.666.656)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		16.085.985	7.579.074
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	5.619.168
Emisión de instrumentos de patrimonio		-	5.619.168
Cobros y pagos por instrumentos financieros:		17.045.985	2.859.906
Emisión:		18.295.134	3.855.250
Deudas con entidades de crédito	11	9.500.000	3.855.250
Otras deudas		8.795.134	-
Devolución y amortización:		(1.249.149)	(995.344)
Deudas con entidades de crédito	11	(1.249.149)	(995.344)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	3	(960.000)	(900.000)
Dividendos		(960.000)	(900.000)
Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(880.318)	1.655.388
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.044.417	2.167.334
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.164.099	3.822.722

**Notas a los Estados
Financieros Intermedios**

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

1) Actividad

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

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

La sociedad posee a 30 de junio de 2019 los siguientes inmuebles:

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

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

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

Régimen SOCIMI

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

Requisitos de inversión (Art.3)

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

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

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

Intermedios. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

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

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

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

En este sentido el plazo se computará:

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

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

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

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

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros. A 30 de junio de 2019 la Sociedad sí cumple dicho requisito.

Obligación de distribución de resultados (Art.6)

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- 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.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

2) Bases de presentación de los Estados Financieros Intermedios

a) Imagen fiel

Los Estados Financieros Intermedios, compuestas por el balance , la cuenta de pérdidas y ganancias , el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas a los estados financieros Intermedios compuestas 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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

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

Los Estados Financieros Intermedios han sido formulados por los Administradores para cumplir con el requisito de presentar información financiera intermedia requerida por el Mercado Alternativo Bursátil.

Las Cuentas Anuales del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 15 de abril de 2019.

b) Principios contables

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

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

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

- La vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias (notas 5 y 6)
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 9)
- 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 estos Estados Financieros Intermedios, no existiendo ningún hecho que pudiera hacer cambiar dichas estimaciones. Cualquier acontecimiento futuro no conocido a la fecha de elaboración de estas estimaciones, podría dar lugar a modificaciones (al alza o a la baja), lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

d) Comparación de la información

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

e) Agrupación de partidas

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

f) Elementos recogidos en varias partidas

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

g) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de los presentes Estados Financieros Intermedios.

h) Aplicación del principio de empresa en funcionamiento

Tal y como se indica en la nota 11.b, la Sociedad a 30 de junio de 2019 incumple 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 30 de junio de 2019 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 notas a los estados financieros intermedios. 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 notas a los estados financieros intermedios 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.

Adicionalmente, a cierre del ejercicio terminado el 30 de junio de 2019 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 11.283 miles de euros. Esta situación es debida a que la Sociedad ha realizado operaciones en fechas cercanas al cierre del ejercicio que afectan a su tesorería operativa y a su circulante, debido principalmente a que realiza reparto de dividendos de manera trimestral (ver nota 3) además de afrontar el pago de sus obligaciones financieras (ver nota 11), la adquisición de nuevos inmuebles (ver nota 6) y la firma de unos préstamos participativos registrados en el pasivo corriente a 30 de junio de 2019 (ver nota 11) que formarán parte del capital durante los meses posteriores. Tal y como se describe en la nota

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

15, con fecha 24 de julio de 2019 se ha aprobado por la Junta General de Accionistas la ampliación del capital social en 1.676.220 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 167.222 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal cada una. Dicha emisión se realiza con una prima de emisión de 22 euros por acción, siendo el importe total de la prima de emisión de 3.687.684 euros. Asimismo, la Sociedad ha obtenido la comunicación expresa por parte de los acreedores de los préstamos participativos formalizados y detallados en la nota 11 en la que se compromete la capitalización de los mismos en el ejercicio. Los Administradores por lo tanto consideran que estos hechos solventan y garantiza la capacidad de la Sociedad para generar la suficiente tesorería operativa como para hacer frente a sus obligaciones al corto plazo.

3) Distribución del resultado

Con fecha 15 de abril de 2019 la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 por importe de 2.072.370 euros de beneficios. Se distribuyeron un total de 480.000 euros a dividendos, 1.408.216 euros a dividendos entregados a cuenta, 207.237 euros a reserva legal y una reducción de 23.083 euros de las reservas voluntarias.

Con fecha 15 de abril de 2019 el Consejo de Administración ha aprobado la propuesta de distribución de un dividendo a cuenta del resultado obtenido durante el primer trimestre del ejercicio 2019 por importe de 480.000 euros.

	Ene 19 - Mar 19
Beneficio generado	533.101
Beneficios Brutos Disponibles	533.101
<u>A deducir:</u>	
Reservas Legales a dotar sobre beneficios netos	53.310
Estimacion del Impuesto de Sociedades del Ejercicio	0
Importe maximo posible a distribuir	479.791
Importe que se distribuyo	480.000

El artículo 6 de la Ley 11/2009, por la que se regulan las SOCIMI (ver notas 1 y 17), establece las obligaciones de distribución de resultados. Una vez cumplidas las obligaciones mercantiles, y en los seis 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.

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

4) Normas de registro y valoración

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

a) Inmovilizado intangible

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

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2016 al 31 de agosto del 2016 se activaron 1.000 euros correspondientes a la adquisición del dominio web para el Centro Comercial Parla Natura.

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:

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

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

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

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

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

d) Inversiones inmobiliarias

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

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

e) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

La Sociedad registra como arrendamientos financieros aquellas operaciones por las cuales el

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

arrendador transfiere sustancialmente al arrendatario los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, registrando como arrendamientos operativos el resto.

e.1) Arrendamiento financiero

La sociedad no mantiene arrendamientos financieros.

e.2) Arrendamiento operativo

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

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

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

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

f) Instrumentos financieros

f.1) Activos financieros

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

f.1.1) Préstamos y partidas a cobrar

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

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

No obstante a 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

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

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

f.2) Pasivos financieros

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

Los débitos y partidas a pagar originados en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa o por operaciones no comerciales se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante a 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.

g) Impuesto sobre beneficios

Régimen tributario SOCIMI

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

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

El régimen especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan ciertos requisitos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

resultado contable y no es una combinación de negocios.

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

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

h) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de los Estados Financieros Intermedios diferencian entre:

h.1) Provisiones

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

h.2) Pasivos contingentes

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

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

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

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

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

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

j) Estado de flujos de efectivo

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

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

k) Ingresos y gastos

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

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

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

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

Arrendamiento de Inmuebles

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

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

5) Inmovilizado material

Los saldos y variaciones durante los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2018 y el 30 de junio de 2019, de los valores brutos, de la amortización acumulada y de la corrección valorativa son:

	Equipos para el procesamiento de información	Total
Valores brutos		
Saldo al 31.12.17	44,413	44,413
Entradas	169,665	169,665
Saldo al 30.12.18	214,078	214,078
Entradas	198,277	198,277
Saldo al 30.06.19	412,355	412,355
Amortización acumulada		
Saldo al 31.12.17	(6,518)	(6,518)
Entradas	(6,266)	(6,266)
Saldo al 31.12.18	(12,783)	(12,783)
Entradas	(13,838)	(13,838)
Saldo al 30.06.19	(26,622)	(26,622)
Valor Neto Contable al 30.06.18	201,295	201,295
Valor Neto Contable al 30.06.19	385,733	385,733

La Sociedad no mantiene en su balance a cierre del ejercicio terminado el 30 de junio de 2019 y 2018 ningún elemento que se encuentre totalmente amortizado.

6) Inversiones inmobiliarias

Los saldos y variaciones durante los ejercicios cerrados el 30 de junio de 2019 y el 30 de junio de 2018, de los valores brutos, de la amortización acumulada y de la corrección valorativa son:

	Terrenos	Construcciones	Total
Valores brutos			
Saldo al 31.12.17	20,175,374	46,338,593	66,513,967
Entradas	3,340,867	4,984,347	8,325,214
Saldo al 31.12.18	23,516,241	51,322,940	74,839,181
Entradas	3,968,960	15,367,381	19,336,340
Saldo al 30.06.19	27,485,200	66,690,321	94,175,521
Amortización acumulada			
Saldo al 31.12.17	-	(2,669,230)	(2,669,230)
Entradas	-	(1,410,626)	(1,410,626)
Saldo al 31.12.18	-	(4,079,856)	(4,079,856)
Entradas	-	(733,782)	(733,782)
Saldo al 30.06.19	-	(4,813,637)	(4,813,637)
Valor Neto Contable al 30.06.18	23,516,241	47,243,084	70,759,325
Valor Neto Contable al 30.06.19	27,485,200	61,876,683	89,361,884

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

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

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

- Centro Comercial de Játiva, denominado “Plaza Mayor Xátiva”. Situado en la calle Antiga Senda de Càrcer nº1. Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 30 de septiembre de 2014. El complejo comercial cuenta con una superficie total construida de 57.903,54 m2 y una superficie bruta alquilable de 32.623 m2. La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación por un valor bruto de 8.033.327 euros como terrenos y 12.784.027 euros como construcciones. Los locales de este centro se han encontrado a 30 de junio de 2019 a un 57% de ocupación (59% de ocupación a 31 de diciembre de 2018).

- Centro Comercial de Gandía, denominado “Plaza Mayor Gandía”. Situado en la Calle Blasco Ibañez S/N (actualmente denominada C/General Frasset n°7). 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 7.526.711 euros como construcciones. Los locales de este centro se han encontrado a 30 de junio de 2019 a un 79% de ocupación (79% de ocupación a 31 de diciembre de 2018).

- Terrenos situados en Gandía, consistentes en fincas registrales colindantes en la Calle Miramar S/N. La Sociedad ha registrado estos terrenos en su balance de situación por un valor bruto de 2.050.870 euros. Estos terrenos se corresponden a las siguientes fincas:
 - o Finca nº 57.975: 2.528 m2
 - o Finca nº 60.662: 765 m2

- Centro Comercial de Parla, Madrid, denominado “Parla Natura”. Situado en la parcela 1-M12A en la UE1 del SECTOR 5 del PGOU de Parla (Madrid). Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 29 de julio de 2016. El complejo comercial cuenta con una superficie total de 48.399 m2, de los cuales 30.393 m2 se corresponden a aparcamientos exteriores y 18.008 m2 a edificaciones:
 - o Edificio A: Una planta de 9.000m2 construidos. Uso comercial
 - o Edificio B: Una planta de 4.504,41m2 construidos. Uso comercial
 - o Edificio C: Una planta de 4.504,01m2 construidos. Uso comercial

La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación por un valor bruto de 5.752.444 euros como terrenos y 10.796.250 euros como construcciones. Los locales de este centro se han encontrado a 30 de junio de 2019 a un 77% de ocupación (100% de ocupación a 31 de diciembre de 2018)

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

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

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 a 30 de junio de 2019 a un 77% de ocupación (77% de ocupación a 31 de diciembre de 2018).

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

La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance 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 30 de junio de 2019 a un 100% de ocupación (100% de ocupación a 31 de diciembre de 2018).

- Residencia Geriátrica para la tercera edad denominada “Residencia El Mas”. Situada en término de Torrent, partida de San Gerónimo, calle Pintor Pedro de Valencia, número 8 y calle Goya, número 8, Valencia. Este inmueble fue adquirido por la sociedad el 26 de marzo de 2018. Los espacios adquiridos del complejo cuentan con una superficie total de 1.998,54 m².

La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación por un valor bruto de 1.564.214 euros como terrenos y 1.288.917 euros como construcciones. Este inmueble se ha encontrado a 30 de junio de 2019 a un 100% de ocupación (100% de ocupación a 31 de diciembre de 2018).

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

La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación por un valor bruto de 323.153 euros como terrenos y 1.784.308 euros como construcciones. Este inmueble se ha encontrado a 30 de junio de 2019 a un 100% de ocupación (100% de ocupación a 31 de diciembre de 2018).

Las principales altas del ejercicio de seis meses cerrado el 30 de junio de 2019 se corresponden a las siguientes adquisiciones:

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

La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación por un valor bruto de 3.968.960 euros como terrenos y 14.880.093 euros como construcciones. Este inmueble se ha encontrado a 30 de junio de 2019 a un 93% de ocupación.

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

Durante el periodo de seis meses cerrado el 30 de junio de 2019 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 3.619.610 euros (3.506.811 euros el

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

periodo de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2018) y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 2.329.142 euros (2.261.422 euros el periodo de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2018).

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

- Centro Comercial de Játiva: 40.993.000 euros (21 de marzo de 2019)
- Centro Comercial de Gandía: 20.140.000 euros (22 de marzo de 2019)
- Terreno situado en Gandía: 4.122.000 euros (25 de marzo de 2019)
- Centro Comercial de Parla: 20.790.000 euros (1 de abril de 2019)
- Centro Comercial de Córdoba: 28.804.000 euros (31 de marzo de 2019)
- Oficinas Calle Colón, Valencia: 3.353.000 euros (11 de marzo de 2019)
- Residencia Geriátrica El Mas, Torrent: 2.983.000 euros (14 de marzo de 2019)
- Residencia Geriátrica San Juan, Valencia: 2.876.000 euros (25 de marzo de 2019)
- Oficinas Calle Botiguers, Paterna: 27.863.801 euros (11 de junio de 2019)

El método de valoración realizado por expertos independientes de reconocido prestigio ha consistido en el descuento de flujos actualizados a unos tipos que oscilan entre el 6,75% y el 8%.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre de los ejercicios 30 de junio de 2019 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:

	30.06.19	31.12.18
Menos de un año	4.081.302	4.907.124
Entre uno y cinco años	5.747.181	1.449.795
Más de cinco años	1.206.738	378.000
	11.035.221	6.734.919

Como arrendadores, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que ha tenido durante el ejercicio de seis meses cerrado el 30 de junio de 2019 y 2018 la Sociedad son los siguientes:

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

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

- 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)
- Mercadona, S.A. (Oficinas Paterna, Valencia)

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

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

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

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

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

	30.06.2019	31.12.2018
Menos de un año	213.280	208.781
Entre uno y cinco años	315.997	179.479
Más de cinco años	513.741	386.811
	<u>1.043.018</u>	<u>775.071</u>

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:

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

Concepto	30.06.19	31.12.18
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	414.064	464.693
Personal	8.623	600
Activos por impuesto corriente (ver nota 13)	45.918	45.918
Otros créditos con las Administraciones Públicas (ver nota 13)	114.273	114.273
Total	582.878	625.484

Al cierre del ejercicio de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019, se han producido unas pérdidas derivadas por deterioro de saldos comerciales pendientes de cobro originadas por riesgo de crédito por importe de 29.695 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 cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confirmando 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, confirmando 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.

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

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 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 30 de junio de 2019 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, confirmando 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 30 de junio de 2019 cuentan con una participación igual o superior al 5% son las siguientes:

	<u>Porcentaje Participación</u>
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%
KLEIN CORP INTERNATIONAL INC	9,17%
ENOPEN CORP	<u>9,17%</u>

b) Reserva legal

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

Al 30 de junio de 2019, esta reserva asciende a 736.332 euros y no se encuentra totalmente constituida.

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

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

la anterior.

c) Acciones propias

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

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
30.06.19	8.595	32,40	32,60	280.197
31.12.18	8.595	32,40	32,60	280.197

Las acciones propias en poder de la Sociedad fueron adquiridas por medio de un contrato de préstamo de valores con el accionista Almagre, S.A. el día 11 de julio de 2018 por el cual se prestaban 9.203 acciones de la Sociedad con un valor de 32,6 euros cada una, lo que 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 30 de junio del 2019, las deudas a largo y corto plazo se clasifican en base a las siguientes categorías:

Categorías:	Deudas a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Total
Débitos y partidas a pagar	36.916.981	1.043.018	37.959.999
	<u>36.916.981</u>	<u>1.043.018</u>	<u>37.959.999</u>

Categorías:	Deudas a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Total
Débitos y partidas a pagar	3.229.244	9.245.279	12.474.523
	<u>3.229.244</u>	<u>9.245.279</u>	<u>12.474.523</u>

A 31 de diciembre de 2018, las deudas a largo y corto plazo se clasifican en base a las siguientes categorías:

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

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

Categorías:	Deudas a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Total
Débitos y partidas a pagar	2.705.184	373.862	3.079.046
	2.705.184	373.862	3.079.046

Dentro del epígrafe “Deudas con entidades de crédito a largo plazo” del balance de situación a 30 de junio del 2019 están incluidos principalmente:

- Cuotas pendientes de devolución del préstamo hipotecario formalizado con el banco Sabadell con fecha 30 de septiembre de 2014 por importe de 10.150.000 euros a largo plazo y 1.212.026 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 40.993.000 euros (ver Nota 6)
 - o Centro comercial “Plaza Mayor Gandía” valorado por 20.144.000 euros (ver Nota 6)

- Cuotas pendientes de devolución del préstamo hipotecario formalizado con el banco Sabadell con fecha 29 de julio de 2016 por importe de 6.698.000 euros a largo plazo y 561.000 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 20.790.000 euros (ver Nota 6)

- Cuotas pendientes de devolución del préstamo hipotecario formalizado con el banco Bankia con fecha 28 de julio de 2016 por importe de 7.820.834 euros a largo plazo y 672.988 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 28.804.000 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 2.022.127 euros a largo plazo y 244.657 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 2.876.000 euros (ver Nota 6)

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

- Residencia geriátrica “Residencia El Mas” valorada por 2.983.000 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 1.153.520 euros a largo plazo y 111.073 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:
 - Oficinas situadas en la calle Colón, número 60, planta 7, Valencia valoradas por 3.353.000 euros (ver Nota 6)
- Cuotas pendientes de devolución del préstamo hipotecario formalizado con el banco La Caixa con fecha 28 de junio de 2019 por importe de 9.072.500 euros a largo plazo y 427.500 euros a corto plazo. El préstamo se formalizó por un importe total de 9.500.000 euros. El vencimiento de la deuda es de 16 años desde la fecha de la formalización del contrato devengando un tipo de interés fijo del 1,30%. Las garantías hipotecarias formalizadas bajo dicho contrato son las siguientes:
 - Oficinas situadas en la calle Botiguers, número 5, Paterna, Valencia valoradas por 27.863.801 euros (ver Nota 6)
- Fianzas que la Sociedad ha ido recibiendo de sus arrendatarios, contempladas bajo contrato de arrendamiento por importe de 1.043.018 euros.

Dentro del epígrafe “Otros pasivos financieros” del pasivo corriente del balance de situación están incluidos principalmente:

- Cuotas e intereses devengados a devolver de los préstamos hipotecarios formalizados anteriormente mencionados.
- Préstamo participativo formalizado con Soneta Intertrade, S.A. con fecha 21 de junio de 2019 por importe de 100.000 euros. El vencimiento de la deuda es de 6 meses y tiene la condición de capitalizable devengando un tipo de interés variable de entre el 5% y 7% en función de los beneficios obtenidos por la sociedad. Dicho préstamo se formalizó con el fin de financiación para la adquisición de las Oficinas de la calle Botiguers, nº5, Paterna, Valencia.
- Préstamo participativo formalizado con Seguros Universal, S.A. con fecha 19 de junio de 2019 por importe de 2.000.000 euros. El vencimiento de la deuda es de 6 meses y tiene la condición de capitalizable devengando un tipo de interés variable de entre el 5% y 7% en función de los beneficios obtenidos por la sociedad. Dicho préstamo se formalizó con el fin de financiación para la adquisición de las Oficinas de la calle Botiguers, nº5, Paterna, Valencia.
- Préstamo participativo formalizado con Jorom Invest, INC con fecha 21 de junio de 2019 por importe de 1.000.000 euros. El vencimiento de la deuda es de 6 meses y tiene la condición de capitalizable devengando un tipo de interés variable de entre el 5% y 7% en función de los beneficios obtenidos por la sociedad. Dicho préstamo se formalizó con el fin de financiación para la adquisición de las Oficinas de la calle Botiguers, nº5, Paterna, Valencia.

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

- Préstamo participativo formalizado con Arago Properties, S.A. con fecha 21 de junio de 2019 por importe de 100.000 euros. El vencimiento de la deuda es de 6 meses y tiene la condición de capitalizable devengando un tipo de interés variable de entre el 5% y 7% en función de los beneficios obtenidos por la sociedad. Dicho préstamo se formalizó con el fin de financiación para la adquisición de las Oficinas de la calle Botiguers, nº5, Paterna, Valencia.
- Préstamo participativo formalizado con Almagre, S.A. con fecha 21 de junio de 2019 por importe de 5.425.234 euros. El vencimiento de la deuda es de 6 meses y tiene la condición de capitalizable devengando un tipo de interés variable de entre el 5% y 7% en función de los beneficios obtenidos por la sociedad. Dicho préstamo se formalizó con el fin de financiación para la adquisición de las Oficinas de la calle Botiguers, nº5, Paterna, Valencia.
- Préstamo participativo formalizado con Agilant Advisors, INC con fecha 21 de junio de 2019 por importe de 170.000 euros. El vencimiento de la deuda es de 6 meses y tiene la condición de capitalizable devengando un tipo de interés variable de entre el 5% y 7% en función de los beneficios obtenidos por la sociedad. Dicho préstamo se formalizó con el fin de financiación para la adquisición de las Oficinas de la calle Botiguers, nº5, Paterna, Valencia.

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, al cierre de los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018 es el siguiente:

	30 de junio de 2019				
	2020	2021	2022	Resto	Total
Deudas:					
Deudas con entidades de crédito	1.624.604	3.516.593	3.593.910	28.181.874	36.916.981
Otros pasivos financieros	-	-	-	1.043.018	1.043.018
	<u>1.624.604</u>	<u>3.516.593</u>	<u>3.593.910</u>	<u>29.224.891</u>	<u>37.959.999</u>
	31 de diciembre de 2018				
	2019	2020	2021	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>

b) Impago e incumplimiento de condiciones contractuales

Al 30 de junio de 2019 se han incumplieron determinadas condiciones exigidas en los préstamos anteriormente descritos con la entidad financiera 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 16.848.000 euros y

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

parte de la deuda financiera que figura registrados en el pasivo corriente dentro del epígrafe “Deudas con entidades de crédito” por importe de 1.721.000 euros. No obstante a lo anterior, la Sociedad ha obtenido con fecha 30 de junio de 2019 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 30 de junio de 2019 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 30 de junio de 2019 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 julio de 2020 la Sociedad deberá de reevaluar el cumplimiento de dichas condiciones.

12) Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

Concepto	30.06.19	31.12.18
Proveedores	167.500	-
Acreeedores varios	310.122	212.068
Otras deudas con las Administraciones Públicas (ver nota 13)	311.807	91.941
Total	789.429	304.009

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

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

	<i>Ene 19 - Jun 19</i> Días	<i>Ene 18 - Dic 18</i> Días
Periodo medio de pago a proveedores	41,76	46,91
Ratio operaciones Pagadas	41,22	46,83
Ratio operaciones pendientes de pago	46,24	48,56
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	1.050.309	2.107.895
Total pagos pendientes	125.619	99.798

13) Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas en los ejercicios cerrados el 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2018 es el siguiente:

30 de junio de 2019		
Cuenta	Saldos deudores	Saldos acreedores
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	77.542
Activo por impuesto corriente	45.918	-
Activo por retenciones y pagos a cuenta	114.273	-
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	-	225.690
Organismos de la Seguridad Social	-	8.576
	160.191	311.807
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	-
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	-	-
Organismos de la Seguridad Social	-	8.407
	160.191	91.941

Régimen fiscal especial SOCIMI:

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

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

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

Impuesto sobre sociedades:

La conciliación del importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades (resultado fiscal) para el ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 era la siguiente:

30 de junio de 2019	Total
Resultado contable	1.063.791
Base Imponible Previa	1.063.791
Otras diferencias de imputación temporal de ingresos y gastos. Régimen Especial	(1.063.791)
Base Imponible	-
Tipo de Gravamen 25%	-
Cuota Íntegra	-
Retenciones y pagos a cuenta (-)	-
IMPORTE A DEVOLVER/PAGAR	-

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

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

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del 30 de junio de 2019, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios desde su constitución para todos los impuestos que le son de aplicación. Los Administradores consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los Estados Financieros Intermedios adjuntos.

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):

	30.06.19	30.06.18
Alquiler de inmuebles	3.619.610	3.506.811
	<u>3.619.610</u>	<u>3.506.811</u>

b) **Gastos de personal**

Su desglose es el siguiente:

	30.06.19	30.06.18
Sueldos, salarios y asimilados	(195.508)	(178.831)
Cargas sociales	(43.921)	(36.622)
	<u>(239.430)</u>	<u>(215.452)</u>

c) **Servicios exteriores**

Su desglose es el siguiente:

	30.06.19	30.06.18
Arrendamientos	(18.542)	(18.999)
Mantenimiento	(25.219)	(42.894)
Servicios profesionales independientes	(88.474)	(75.291)
Primas de seguro	(28.058)	(24.432)
Servicios bancarios	(2.256)	(3.823)
Publicidad y marketing	(77.653)	(69.310)
Suministros	(95.757)	(100.113)
Otros servicios	(635.072)	(617.396)
Tributos	(340.952)	(366.249)
	<u>(1.311.983)</u>	<u>(1.318.505)</u>

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

La cuenta de tributos a cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y a cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 recoge principalmente las provisiones de los Impuestos sobre Bienes Inmuebles de los meses correspondientes para los centros comerciales de los que es propietario la Sociedad por importe de 258.416 euros y 280.503 euros respectivamente. Los impuestos a devengar del ejercicio 2019 sobre los nuevos inmuebles adquiridos durante el ejercicio (ver nota 6) son asumidos por el vendedor.

15) Hechos posteriores al cierre

Con fecha 22 de julio de 2019 se ha aprobado por la Junta General de Accionistas la distribución de dividendos a cuenta del resultado del segundo trimestre del ejercicio 2019 por importe de 480.000 euros.

Con fecha 24 de julio de 2019 se ha aprobado por la Junta General de Accionistas la ampliación del capital social en 1.676.220 euros mediante la emisión de y puesta en circulación de 167.222 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal cada una. Dicha emisión se realiza con una prima de emisión de 22 euros por acción, siendo el importe total de la prima de emisión de 3.687.684 euros.

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

16) Otra información

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

<u>Sexo</u>	<u>30.06.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Hombre	8	7,25
Mujer	1	1
TOTAL	9	8,25

Los honorarios devengados por los auditores de la Sociedad han sido de 5.075 euros por el trabajo de revisión limitada al 30 de junio de 2019 (13.320 euros devengados por los auditores durante el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018).

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

A 30 de junio de 2019 y 2018, la alta dirección está compuesta por un miembro del Consejo de Administración.

Las retribuciones percibidas durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 30 de junio de 2019 por los miembros del Consejo de Administración y por el personal de alta dirección de la Sociedad han sido de 72.492 euros (153.494 euros durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018).

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

No se han realizado, ni a la Alta Dirección ni a los miembros del Consejo de Administración, aportaciones al Plan de Pensiones (a la póliza de seguros) durante el ejercicio de seis meses cerrado el 30 de junio de 2019 ni a cierre del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018. Tampoco existen anticipos ni créditos concedidos a la Alta Dirección ni a los miembros del Consejo de Administración en los cierres anteriormente comentados.

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 30 de junio de 2019: Reserva Legal (570.850 euros) y Reserva Voluntaria (7.603 euros).
- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen
 - c.1) Se ha producido distribución de dividendos a cuenta con cargo a beneficios del ejercicio durante el periodo comprendido desde la fecha de aplicación del régimen fiscal atribuido por esta Ley hasta el 30 de junio de 2019 por importe total de 4.130.183 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 con cargo a reservas y a resultados de ejercicios anteriores no sujetos al régimen fiscal de esta ley fue durante el ejercicio 2017 por un valor de de 250.000 euros, de los cuales 197.516 euros fueron repartidos con cargo al resultado del ejercicio terminado a 31 de agosto de 2016 y 52.484 euros con cargo a reservas voluntarias.
 - d.2) La única distribución de dividendos realizada con cargo a reservas y a resultados de ejercicios anteriores no sujetos al régimen fiscal de esta ley, ha sido durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 por un valor de 250.000 euros, los cuales fueron repartidos con cargo a reservas voluntarias así como los 900.000 euros de dividendos repartidos detallados en la nota 3.

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores:
 - e.1) Ver nota 3.
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley:
 - f.1) Centro Comercial Plaza Mayor Játiva: 30 de septiembre de 2014
 - f.2) Centro Comercial Plaza Mayor Gandía: 30 de septiembre de 2014
 - f.3) Centro Comercial Parla Natura: 29 de julio de 2016
 - f.4) Centro Comercial Arcángel: 28 de julio de 2016
 - f.5) Oficinas Calle Colón, Valencia: 6 de marzo de marzo de 2018
 - f.6) Residencia Geriátrica El Mas, Torrent: 26 de marzo de 2018
 - f.7) Residencia Geriátrica San Juan, Valencia: 26 de marzo de 2018
 - f.8) Oficinas Calle Botiguers, Paterna, Valencia: 28 de junio de 2019
- g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley:
 - g.1) Los activos que computan dentro del 80 por ciento al que se refiere dicho apartado de la Ley, se corresponden a los descritos en el punto anterior f) y sus valores brutos individuales son los reflejados en la nota 6 de las presentes notas a los estados financieros Intermedios. El valor neto contable del total de estos activos a 30 de junio de 2019 se corresponde a un importe total de 88.874.596 euros.
- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas:
 - h.1) Existen reservas procedentes de ejercicios en los que ha resultado aplicable el Régimen Fiscal establecido en esta Ley por importe de 83.529 euros.

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

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. han formulado los Estados Financieros Intermedios (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas a los estados financieros intermedios) correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

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

Valencia, 27 de septiembre de 2019



D. Miguel E. Nuñez Pérez (Presidente)



D. Salvador E. Fondeur (Secretario Consejero)

**ANEXO II INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE VERACRUZ
PROPERTIES SOCIMI Y CERTIFICACIÓN EMITIDA POR EL AUDITOR DE LA
SOCIEDAD SOBRE EL AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE
CRÉDITOS.**

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI S.A.

Informe especial sobre aumento de capital por compensación de créditos, supuesto previsto en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital

INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS, SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 301 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

A los accionistas de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI S.A.

A los fines previstos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta de aumentar el capital en 4.903.072 euros, por compensación de créditos (véase Informe especial del órgano de administración de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI S.A. adjunto), formulado por el Consejo de Administración el 10 de diciembre de 2019. Hemos verificado, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad del Consejo de Administración en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos, al menos en un 25%, son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por el Consejo de Administración ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI S.A., los cuales, al menos en un 25% son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

Este Informe Especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

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

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

11 de diciembre de 2019

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.P.

2019 Núm. 01/19/19252
30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

**INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACION
DE “VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.” EN RELACIÓN CON
LA PROPUESTA DE ACUERDO DE AMPLIACIÓN DE CAPITAL
QUE SE SOMETERÁ A LA APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL
EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS.**

I.- OBJETIVO DE LA AMPLIACIÓN PROPUESTA.

En cumplimiento de lo establecido en los artículos 286 y 301 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la “Ley de Sociedades de Capital”), los miembros del Consejo de Administración de Veracruz Properties Socimi, S.A. (la “Sociedad”) formulan el presente informe (el “Informe”) con el objeto de dar cumplida explicación y justificación de la operación de ampliación del capital social de la Sociedad por COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS con la consiguiente modificación del artículo 5º de los Estatutos Sociales de la Sociedad, en los términos que se indican en el presente Informe, formula la siguiente propuesta que se someterá a aprobación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, que será convocada con carácter de extraordinaria.

La finalidad por la que el órgano de administración social propone a los accionistas adoptar el acuerdo de Ampliación de Capital es, entre otras, la de dar cumplimiento a las obligaciones adquiridas por la Compañía frente a Caixabank, en la compra y constitución de hipoteca sobre los activos situados en Paterna (Táctica), llevada a cabo el pasado 28 de junio de 2019.

En este sentido debemos recordar que como ya se expuso en la Junta General Ordinaria celebrada el pasado 10 de Junio de 2019, la necesidad de obtener financiación de forma inmediata para la inminente adquisición de los activos referidos en el párrafo anterior, debido a que el proceso de ampliación de capital superaba los plazos comprometidos para llevar a término dicha operación. En este sentido y con el acuerdo del Consejo de Administración de la Compañía y contando con la dispensa previa de parte de los mismos, tal y como dispone la LSC, se suscribieron los siguientes préstamos participativos previendo en todos ellos la posibilidad de vencimiento y amortización anticipada (total o parcial) y la capitalización de los mismos en los términos de la presente propuesta:



1) Préstamo participativo otorgado por **AGILANT ADVISORS, INC.**, sociedad constituida bajo las leyes de la República de Panamá, con domicilio en Elvira Méndez, 0819, ciudad de Panamá, y con N.I.F. n° N4424273C. El importe del préstamo, otorgado en virtud de contrato de préstamo de fecha 21 de Junio de 2019, asciende a **CIENTO SETENTA MIL EUROS (170.000,00€)**. En este sentido, el Consejo de Administración de la Compañía, en reunión celebrada el 20 de Noviembre de 2019, acordó dar por vencido dicho contrato y proceder a la capitalización del importe prestado en los términos que se expondrán.

2) Préstamo participativo otorgado por **ARAGÓ PROPERTIES, S.A.**, sociedad constituida bajo las leyes de la República de Panamá, con domicilio en Avenida Samuel Lewis, esquina calle 54, edificio AFRA, ciudad de Panamá, y con N.I.F. n° N4424320B. El importe del préstamo, otorgado en virtud de contrato de préstamo de fecha 21 de Junio de 2019, asciende a **CIEN MIL EUROS (100.000,00€)**. En este sentido, el Consejo de Administración de la Compañía, en reunión celebrada el 20 de Noviembre de 2019, acordó dar por vencido dicho contrato y proceder a la capitalización del importe prestado en los términos que se expondrán.

3) Préstamos participativos otorgados por **JOROM INVEST, INC.**, sociedad constituida bajo las leyes de la República de Panamá (Ley 32 de 1927), mediante escritura pública de la Notaría Primera del Circuito de Panamá, inscrita en el Registro Público; sección Mercantil al Folio 595659, con N.I.E. español y N.I.F. n° N4561146D. El importe de los préstamos, otorgados en virtud de contratos de préstamo de fecha 20 de Mayo de 2019 y 21 de Junio de 2019, asciende a **QUINIENOS MIL EUROS (500.000,00€)** cada uno de ellos, lo que hace un total de **UN MILLÓN DE EUROS (1.000.000,00€)**. En este sentido, el Consejo de Administración de la Compañía, en reunión celebrada el 20 de Noviembre de 2019, acordó dar por vencido el contrato de préstamo suscrito en fecha 21 de Junio de 2019 y proceder a la capitalización del importe del mismo en los términos que se expondrán. En lo que respecta al contrato de préstamo suscrito en fecha 20 de Mayo de 2019 por importe de **QUINIENOS MIL EUROS (500.000,00€)**, el mismo quedó vencido en el día 20 de Noviembre de 2019, habiendo acordado el Consejo de Administración de la



Compañía, en reunión celebrada en misma fecha, la amortización de dicho préstamo del mismo modo que el que se ha dado por vencido, esto es, mediante la capitalización de dicho importe en los términos que se expondrán.

4) Préstamo participativo otorgado por **SONETA INTERTRADE, S.A.**, sociedad constituida bajo las leyes de la República de Panamá (Ley 32 de 1927), inscrita en el Registro Público, Sección Mercantil al Folio número 155636187, con N.I.E. español, y con Tarjeta de Identificación Fiscal n° N-4561145-F, y con domicilio en Panamá. Avda. Samuel Lewis y Calle 54, (0819) Panamá. El importe del préstamo, otorgado en virtud de contrato de préstamo de fecha 21 de Junio de 2019, asciende a **CIEN MIL EUROS (100.000,00€)**. En este sentido, el Consejo de Administración de la Compañía, en reunión celebrada el 20 de Noviembre de 2019, acordó dar por vencido dicho contrato y proceder a la capitalización del importe prestado en los términos que se expondrán.

5) Préstamo participativo otorgado por **ALMAGRE, S.A.**, sociedad constituida bajo las leyes de la República de Panamá, mediante escritura pública número 22.718, de 5 de diciembre de 2016, de la Notaria Primera del Circuito de Panamá, inscrita en el Registro Público; sección Mercantil al Folio 155642415 del 4 de enero de 2017, con domicilio en Avenida Samuel Lewis, esquina calle 54, edificio AFRA, ciudad de Panamá, y con N.I.F. n° N4424313G. El importe del préstamo, otorgado en virtud de contrato de préstamo de fecha 21 de Junio de 2019, asciende a **CINCO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS (5.425.234,15€)**. En este sentido, el Consejo de Administración de la Compañía, en reunión celebrada el 31 de Octubre de 2019, acordó dar por vencido dicho contrato y proceder, conforme a lo prevenido en el mismo, a una fórmula de amortización mixta en virtud de la cual **se ha procedido a la devolución de parte del importe prestado, concretamente de la cifra de 1.892.114,70 euros, mientras que el importe restante (3.533.119,45 euros) será objeto de capitalización en los términos que se expondrán.**



Por todo lo anterior, el Consejo de Administración considera que el aumento de capital objeto del presente informe resulta conforme con el interés social en cuanto que se procede a dar cumplimiento a las obligaciones adquiridas por la Compañía frente a Caixabank en la compra y constitución de hipoteca sobre los activos situados en Paterna (Táctica), llevada a cabo el pasado 28 de Junio de 2019. Y, a su vez, se da cumplimiento a los pactos convenidos en la suscripción de los préstamos participativos, aumentando de esta manera los fondos propios de la compañía y reforzando su estructura patrimonial.

II.- DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN DE AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS PROPUESTA.

Con los fines expuestos en el apartado anterior, se propone por parte del Consejo de Administración, aumentar y reforzar los fondos propios de la compañía, realizando para ello un aumento de capital social por medio de la **compensación de los créditos que las Compañías Almagre, S.A., Agilant Advisors, INC, Arago Properties, S.A., Jorom Invest, INC y Soneta Intertrade, S.A.** ostenta frente a la Sociedad, y que se describen e individualizan más adelante.

El aumento de capital social de la Sociedad se realizaría por un importe de **UN MILLÓN QUINIENTOS TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS DIEZ EUROS (1.532.210,00€)**, mediante la emisión de **153.221 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal** cada una. Las nuevas acciones aquí referidas, se emitirían **con una prima de emisión de 22 euros por acción**, equivalente a un importe total de prima de **TRES MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS EUROS (3.370.862,00 €)**. Así, el **precio de cada acción (nominal más prima de emisión) sería de 32€**, lo que resulta en un importe total a desembolsar de **CUATRO MILLONES NOVECIENTOS TRES MIL SETENTA Y DOS EUROS (4.903.072,00€)**.

Por tanto, el capital social de la Compañía, una vez aprobada en su caso esta ampliación de capital que se propone, pasará de los actuales 25.099.590,00 euros, a la suma final de **VEINTISÉIS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS EUROS (26.631.800,00€)**.

El aumento de capital social se suscribiría y desembolsaría en su totalidad, incluyendo la correspondiente prima de emisión, por medio de la compensación de los derechos de los créditos que a continuación se describirán más adelante.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, al ser este un aumento de capital por compensación de créditos de los previstos en el artículo 301 del mismo texto legal y, por tanto, no habiendo aportación dineraria alguna, no habrá lugar al derecho de suscripción preferente.

Las acciones de nueva emisión serán ordinarias, iguales a las actualmente en circulación y estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta, cuyo registro contable se atribuirá a la Sociedad de Gestión de Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("IBERCLEAR") y a sus entidades participantes.

Las nuevas acciones conferirán a sus titulares los mismos derechos económicos y políticos que las acciones en circulación a partir de la fecha en que se produzca su registro contable en IBERCLEAR.

III.- IDENTIDAD DE LOS APORTANTES Y DESCRIPCIÓN E IMPORTE DE LOS CRÉDITOS.

Se propone que el total de las acciones que se emitirían por 10 € de valor nominal cada una, junto con la prima de emisión correspondiente a cada una de ellas por valor de 22€, sean totalmente suscritas y desembolsadas por los siguientes accionistas:

1.- AGILANT ADVISORS INC PROPERTIES, sociedad constituida bajo las leyes de la República de Panamá (Ley 32 de 1927), mediante Escritura Pública No 8.318, de fecha 20 de agosto de 2015, e inscrita en el Registro Público, Sección Mercantil al Folio número 155610704, domiciliada en Panamá, C/ Elvira Mendez (0819) Panamá, y con Tarjeta de Identificación Fiscal n° N4424273C.

Dicha entidad suscribiría **5.312 acciones**, por un importe total (incluyendo prima de emisión) de **CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS (169.984,00€)** de los que **CINCUENTA Y TRES MIL CIENTO VEINTE EUROS (53.120€)** corresponderían a capital social y **CIENTO DIECISÉIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS (116.864,00€)**, corresponderían a la prima de emisión de las nuevas acciones.



El desembolso correspondiente al valor nominal de las nuevas acciones emitidas, así como su prima de emisión, se efectuaría íntegramente en dicho acto **mediante la compensación del derecho de crédito derivado de contrato de préstamo participativo suscrito en fecha 21 de Junio de 2019**, de los que Agilant Advisors, INC es titular frente a la Sociedad.

El referido crédito está totalmente vencido y es 100% líquido y exigible, y asciende a un importe por principal (los intereses serán abonados en cuenta al acreedor), de 170.000,00€, de los cuales 169.984,00€ serán objeto de compensación y 16,00€ serán reembolsados en cuenta a “Agilant Advisors, INC”, quedando por tanto extinguido el referido crédito.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 301.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, sobre el contenido del informe del órgano de administración en el supuesto de aumento por compensación de créditos, se hace constar la naturaleza y características del crédito de Agilant Advisors INC a compensar es la siguiente:

Agilant Advisors, INC			
Concepto	Fecha	Importe préstamo	Importe a compensar
Préstamo	21/06/2019	170.000,00	169.984,00
Remanente a devolver			16,00

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 301.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que el crédito anteriormente indicado está totalmente vencido y es 100% líquido y exigible, y que, como resultado del aumento de capital propuesto, se producirá la compensación parcial del mismo por importe de 169.984,00€, y la devolución del importe de 16,00€, produciéndose en consecuencia la extinción total del mismo, con independencia de la liquidación de intereses que proceda realizar de conformidad con los términos del contrato de préstamo. Asimismo, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 301.2, se pone de manifiesto que los datos relativos a dicho crédito, mediante cuya compensación será desembolsado el aumento de capital social propuesto, concuerda plenamente con la contabilidad social.

A los efectos oportunos, se hace constar que se solicitará del auditor de cuentas de la Sociedad, la emisión de la correspondiente certificación que acredite que, una vez verificada la contabilidad social, resultan exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos a compensar, de conformidad con lo previsto en el art. 301 de la Ley de Sociedades de Capital.




2.- ARAGO PROPERTIES, S.A., sociedad constituida bajo las leyes de la República de Panamá (Ley 32 de 1927), mediante Escritura Pública No 2.156, de fecha seis de febrero de dos mil diecisiete, de la Notaría Primera del circuito de Panamá, inscrita en el Registro Público, Sección Mercantil al Folio número 155644211, con domicilio en Panamá. Avda. Samuel Lewis y Calle 54, (0819) Panamá, y con Tarjeta de Identificación Fiscal n° N4424320B.

Esta entidad suscribiría **3.125 acciones**, por un importe total (incluyendo prima de emisión) de **CIEN MIL EUROS (100.000,00€)** de los que **TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS (31.250,00€)** corresponderían a capital social y **SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS (68.750,00€)**, corresponderían a la prima de emisión de las nuevas acciones.

El desembolso correspondiente al valor nominal de las nuevas acciones emitidas, así como su prima de emisión, se efectuaría íntegramente en dicho acto mediante la compensación del derecho de crédito derivado de contrato de préstamo participativo suscrito en fecha 21 de Junio de 2019, de los que Arago Properties, S.A. es titular frente a la Sociedad.

El referido crédito está totalmente vencido y es 100% líquido y exigible, y asciende a un importe por principal (los intereses serán abonados en cuenta al acreedor), de 100.000,00€, el cual será objeto de compensación, quedando por tanto extinguido el referido crédito.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 301.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, sobre el contenido del informe del órgano de administración en el supuesto de aumento por compensación de créditos, se hace constar la naturaleza y características del crédito de Arago Properties, S.A. a compensar es la siguiente:

Arago Properties, S.A.			
Concepto	Fecha	Importe préstamo	Importe a compensar
Préstamo	21/06/2019	100.000,00	100.000,00

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 301.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que el crédito anteriormente indicado está totalmente vencido y es 100% líquido y exigible, y que, como resultado del aumento de capital propuesto, se producirá la compensación del mismo por importe de 100.000,00€, produciéndose en consecuencia la extinción total del mismo, con independencia de la liquidación de intereses que proceda




realizar de conformidad con los términos del contrato de préstamo. Asimismo, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 301.2, se pone de manifiesto que los datos relativos a dicho crédito, mediante cuya compensación será desembolsado el aumento de capital social propuesto, concuerda plenamente con la contabilidad social.

A los efectos oportunos, se hace constar que se solicitará del auditor de cuentas de la Sociedad, la emisión de la correspondiente certificación que acredite que, una vez verificada la contabilidad social, resultan exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos a compensar, de conformidad con lo previsto en el art. 301 de la Ley de Sociedades de Capital.

3.- JOROM INVEST, INC, sociedad constituida bajo las leyes de la República de Panamá (Ley 32 de 1927), e inscrita en el Registro Público, Sección Mercantil al Folio número 595659, con N.I.E. español, y con Tarjeta de Identificación Fiscal n° N4561146D, y con domicilio social en Santo Domingo, Calle Roberto Pastoriza 360, Ensanche Piantini, (10148) Republica Dominicana.

Esta entidad suscribiría **31.250 acciones**, por un importe total (incluyendo prima de emisión) de **UN MILLÓN DE EUROS (1.000.000,00€)** de los que **TRESCIENTOS DOCE MIL QUINIENTOS EUROS (312.500,00€)** corresponderían a capital social y **SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (687.500,00€)**, corresponderían a la prima de emisión de las nuevas acciones.

El desembolso correspondiente al valor nominal de las nuevas acciones emitidas, así como su prima de emisión, se efectuaría íntegramente en dicho acto mediante la compensación de los derechos de crédito derivados de los contratos de préstamo participativos suscritos en fechas 20 de Mayo de 2019 y 21 de Junio de 2019, de los que Jorom Invest, INC es titular frente a la Sociedad.

Los referidos créditos están totalmente vencidos y son 100% líquidos y exigibles, y ascienden a un importe conjunto por principal (los intereses serán abonados en cuenta al acreedor), de 1.000.000,00€, el cual será objeto de compensación, quedando por tanto extinguidos ambos créditos.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 301.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, sobre el contenido del informe del órgano de administración en el supuesto de aumento por compensación de créditos, se hace constar la naturaleza y



características del crédito de Jorom Invest, INC a compensar es la siguiente:

Jorom Invest, INC			
Concepto	Fecha	Importe préstamo	Importe a compensar
Préstamo	21/06/2019	500.000,00	500.000,00
Préstamo	20/05/2019	500.000,00	500.000,00
TOTAL		1.000.000,00	1.000.000,00

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 301.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que los créditos anteriormente indicados están totalmente vencidos y son 100% líquidos y exigibles, y que, como resultado del aumento de capital propuesto, se producirá la compensación de los mismos por un importe total de 1.000.000,00€, produciéndose en consecuencia la extinción total del mismo, con independencia de la liquidación de intereses que proceda realizar de conformidad con los términos de los contratos de préstamo indicados. Asimismo, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 301.2, se pone de manifiesto que los datos relativos a dicho crédito, mediante cuya compensación será desembolsado el aumento de capital social propuesto, concuerda plenamente con la contabilidad social.

A los efectos oportunos, se hace constar que se solicitará del auditor de cuentas de la Sociedad, la emisión de la correspondiente certificación que acredite que, una vez verificada la contabilidad social, resultan exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos a compensar, de conformidad con lo previsto en el art. 301 de la Ley de Sociedades de Capital.

4.- SONETA INTERTRADE, S.A., sociedad constituida bajo las leyes de la República de Panamá (Ley 32 de 1927), inscrita en el Registro Público, Sección Mercantil al Folio número 155636187, con N.I.E. español, y con Tarjeta de Identificación Fiscal nº N-4561145-F, y con domicilio en Panamá. Avda. Samuel Lewis y Calle 54, (0819) Panamá.

Esta entidad suscribiría **3.125 acciones**, por un importe total (incluyendo prima de emisión) de **CIEN MIL EUROS (100.000,00€)** de los que **TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS (31.250,00€)** corresponderían a capital social y **SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS (68.750,00€)**, corresponderían a la prima de emisión de las nuevas acciones.

El desembolso correspondiente al valor nominal de las nuevas acciones emitidas, así como su prima de emisión, se efectuaría íntegramente en dicho acto mediante la compensación del derecho de crédito derivado de contrato de préstamo participativo suscrito en fecha 21 de Junio de 2019, de los que Soneta Intertrade, S.A. es titular frente a la Sociedad.

El referido crédito está totalmente vencido y es 100% líquido y exigible, y asciende a un importe por principal (los intereses serán abonados en cuenta al acreedor), de 100.000,00€, el cual será objeto de compensación, quedando por tanto extinguido el referido crédito.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 301.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, sobre el contenido del informe del órgano de administración en el supuesto de aumento por compensación de créditos, se hace constar la naturaleza y características del crédito de Soneta Intertrade, S.A. a compensar es la siguiente:

Soneta Intertrade, S.A.			
Concepto	Fecha	Importe préstamo	Importe a compensar
Préstamo	21/06/2019	100.000,00	100.000,00

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 301.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que el crédito anteriormente indicado está totalmente vencido y es 100% líquido y exigible, y que, como resultado del aumento de capital propuesto, se producirá la compensación del mismo por importe de 100.000,00€, produciéndose en consecuencia la extinción total del mismo, con independencia de la liquidación de intereses que proceda realizar de conformidad con los términos del contrato de préstamo. Asimismo, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 301.2, se pone de manifiesto que los datos relativos a dicho crédito, mediante cuya compensación será desembolsado el aumento de capital social propuesto, concuerda plenamente con la contabilidad social.

A los efectos oportunos, se hace constar que se solicitará del auditor de cuentas de la Sociedad, la emisión de la correspondiente certificación que acredite que, una vez verificada la contabilidad social, resultan exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos a compensar, de conformidad con lo previsto en el art. 301 de la Ley de Sociedades de Capital.

5.- ALMAGRE, S.A., Sociedad anónima constituida de conformidad con las Leyes de la República de Panamá mediante




Escritura Pública n° 22.718 de 5 de diciembre de 2016, de la Notaría Primera del circuito de Panamá, inscrita en el Registro Público, Sección Mercantil al Folio 155642415 de 4 de enero de 2017, y con Tarjeta de Identificación Fiscal n° N4424313G, y domiciliada en Panamá. Avda. Samuel Lewis y Calle 54, (0819) Panamá.

Esta entidad suscribiría **110.409 acciones**, por un importe total (incluyendo prima de emisión) de **TRES MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y TRES MIL OCHENTA Y OCHO EUROS (3.533.088,00€)** de los que **UN MILLÓN CIENTO CUATRO MIL NOVENTA EUROS (1.104.090,00€)** corresponderían a capital social y **DOS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS (2.428.998,00€)**, corresponderían a la prima de emisión de las nuevas acciones.

El desembolso correspondiente al valor nominal de las nuevas acciones emitidas, así como su prima de emisión, se efectuaría íntegramente en dicho acto mediante la compensación del derecho de crédito derivado de contrato de préstamo participativo suscrito en fecha 21 de Junio de 2019, de los que Almagre, S.A. es titular frente a la Sociedad.

El referido crédito está totalmente vencido y es 100% líquido y exigible, y asciende a un importe por principal (los intereses serán abonados en cuenta al acreedor), de 5.425.234,15€, de los cuales 1.892.114.70€ ya fueron reintegrados al prestamista y abonados en cuenta, y del resto (3.533.119,45€) la suma de 3.533.088,00€ serán objeto de compensación y otros 31,45€ serán reembolsados en cuenta a “Almagre, S.A.” junto con los intereses devengados, quedando por tanto extinguido íntegramente el referido crédito.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 301.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, sobre el contenido del informe del órgano de administración en el supuesto de aumento por compensación de créditos, se hace constar la naturaleza y características del crédito de Almagre, S.A. a compensar es la siguiente:

Almagre, S.A.				
Concepto	Fecha	Importe préstamo	Importe amortizado	Importe a compensar
Préstamo	21/06/2019	5.425.234,15	1.892.114,70	3.533.088,00
Remanente a devolver				31,45

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 301.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que el

crédito anteriormente indicado está totalmente vencido y es 100% líquido y exigible, y que, como resultado del aumento de capital propuesto, se producirá la compensación parcial del mismo por importe de 3.533.088,00€, y la devolución de 31,45€, produciéndose en consecuencia la extinción total del mismo, con independencia de la liquidación de intereses que proceda realizar de conformidad con los términos del contrato de préstamo. Asimismo, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 301.2, se pone de manifiesto que los datos relativos a dicho crédito, mediante cuya compensación será desembolsado el aumento de capital social propuesto, concuerda plenamente con la contabilidad social.

A los efectos oportunos, se hace constar que se solicitará del auditor de cuentas de la Sociedad, la emisión de la correspondiente certificación que acredite que, una vez verificada la contabilidad social, resultan exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos a compensar, de conformidad con lo previsto en el art. 301 de la Ley de Sociedades de Capital.

IV. MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS SOCIALES. Como consecuencia del aumento de capital aquí detallado, el Artículo 5º de los Estatutos sociales quedaría redactado en los siguientes términos:

*“Artículo 5º.- Capital social.- El capital social se fija en la suma de **VEINTISÉIS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS EUROS (26.631.800,00€)**, representado por DOS MILLONES SEISCIENTAS SESENTA Y TRES MIL CIENTO OCHENTA (2.663.180) ACCIONES de DIEZ EUROS (10,00€) de valor nominal cada una de ellas, de iguales derechos políticos y económicos, totalmente suscritas y desembolsadas, pertenecientes a una única clase y serie.*

V. SOLICITUD DE ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN DE LAS NUEVAS ACCIONES

El Consejo de Administracion, en caso de acordarse por la Junta General la ampliación de capital propuesta solicitará la admisión a negociación de las nuevas acciones emitidas como consecuencia de la Ampliación de Capital por Capitalización en el Mercado Alternativo Bursátil en el que cotizan las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, con sometimiento expreso a las normas que existan o que puedan dictarse en esta materia y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización oficial.

Y para que así conste se emite el presente documento en Gandía, a 10 de Diciembre de 2019.

