

Gandía, Valencia, a 28 de abril de 2022

#### OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

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

- (i) Informe de Auditoría de las Cuentas Anuales emitido por un auditor independiente sobre las Cuentas Anuales de la Sociedad.
- (ii) Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2021 e Informe de Gestión del ejercicio 2021.
- (iii) Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad.

Informar que la Sociedad ha revisado y actualizado el informe de la estructura organizativa y el sistema de control interno.

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

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,



Salvador Fondeur Mendoza

Consejero Delegado

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

# Veracruz Properties SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

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

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

### **Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales de Veracruz Properties Socimi, S.A. (en adelante, la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### **Fundamento de la opinión**

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

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

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

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

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

### *Valoración de las inversiones inmobiliarias*

Tal como se informa en la nota 6 de la memoria adjunta, la Sociedad cuenta con centros comerciales y otros activos inmobiliarios explotados en régimen de alquiler, que figuran registrados en el epígrafe de Inversiones inmobiliarias del balance a 31 de diciembre de 2021 por un importe neto de 88.102.835 euros.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal como se indica en las notas 4b), c) y d) de la memoria, las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición minorado por su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. El importe de las pérdidas por deterioro viene determinado por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. El valor recuperable a 31 de diciembre de 2021 se ha determinado en base a las tasaciones efectuadas por expertos independientes de la dirección empleándose el método de descuento de flujos de efectivo, confeccionado en base a contratos formalizados con sus arrendatarios, descontados a una tasa de mercado y considerando otras variables en condiciones de incertidumbre, siendo esta cuestión el riesgo más significativo de incorrección material en relación a las citadas inversiones debido a las estimaciones y juicios de valor incluidas en la determinación del valor recuperable de las mismas.

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

### **Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021 y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

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

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre



GRANT THORNTON, S.L.P.

ROAC nº 16086

2022 Núm. 01/22/01546

96,00 EUR

28 de abril de 2022

SELLO CORPORATIVO:  
.....  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional  
.....

## **Cuentas Anuales**

**VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Balance**  
**correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**  
**(expresado en euros)**

ACTIVO	Nota	31.12.2021	31.12.2020
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>90.950.846</b>	<b>90.503.215</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>		<b>342</b>	<b>1.445</b>
Patentes, licencias y marcas y similares		342	1.445
<b>Inmovilizado material</b>	<b>5</b>	<b>2.231.151</b>	<b>1.858.108</b>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		2.231.151	1.858.108
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>6</b>	<b>88.102.835</b>	<b>88.036.650</b>
Terrenos		28.000.795	27.483.295
Construcciones		60.102.040	60.553.355
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>8</b>	<b>616.519</b>	<b>607.012</b>
Instrumentos de patrimonio		247.951	251.679
Otros activos financieros		368.568	355.333
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.782.663</b>	<b>2.495.628</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>9</b>	<b>998.577</b>	<b>695.936</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		838.386	535.745
Activos por impuesto corriente	<b>14</b>	45.918	45.918
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>14</b>	114.273	114.273
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>208.998</b>	<b>218.602</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>575.088</b>	<b>1.581.091</b>
Tesorería		575.088	1.581.091
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>92.733.510</b>	<b>92.998.843</b>

**VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Balance**  
**correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**  
**(expresado en euros)**

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>52.116.559</b>	<b>50.656.988</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>10</b>	<b>52.246.988</b>	<b>51.014.795</b>
<b>Capital</b>		<b>26.631.800</b>	<b>26.631.800</b>
Capital escriturado		26.631.800	26.631.800
<b>Prima de emisión</b>		<b>23.379.436</b>	<b>23.379.436</b>
<b>Reservas</b>		<b>1.202.151</b>	<b>972.629</b>
Legal y estatutarias		1.101.761	945.109
Otras reservas		100.390	27.520
<b>Acciones y participaciones en patrimonio propias</b>		<b>(34.067)</b>	<b>(635.592)</b>
<b>Dividendos a cuenta</b>	<b>3</b>	<b>(1.180.000)</b>	<b>(900.000)</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>3</b>	<b>2.247.669</b>	<b>1.566.522</b>
<b>Ajustes por cambios de valor</b>	<b>12</b>	<b>(130.429)</b>	<b>(357.807)</b>
Operaciones de cobertura		(130.429)	(357.807)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>33.889.280</b>	<b>37.067.564</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>		<b>33.889.280</b>	<b>37.067.564</b>
Deuda con entidades de crédito	<b>11</b>	32.435.501	35.580.055
Derivados	<b>12</b>	130.429	357.807
Otros pasivos financieros	<b>8 y 11</b>	1.323.351	1.129.702
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>6.727.670</b>	<b>5.274.291</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>11</b>	<b>5.763.601</b>	<b>4.300.533</b>
Deuda con entidades de crédito		3.688.587	3.749.212
Otros pasivos financieros		2.075.014	551.321
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>13</b>	<b>861.040</b>	<b>973.758</b>
Proveedores		1.886	-
Acreedores varios		718.777	848.662
Pasivo por impuesto corriente	<b>14</b>	24.781	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>14</b>	115.596	125.096
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>103.028</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>92.733.510</b>	<b>92.998.844</b>

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias**  
**correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**  
**(expresada en euros)**

<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>Nota</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>15 a</b>	<b>8.942.629</b>	<b>7.654.095</b>
Ventas		8.733.648	7.561.212
Prestaciones de servicios		208.981	92.883
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>36.706</b>	<b>51.169</b>
<b>Gastos de personal</b>	<b>15 b</b>	<b>(527.830)</b>	<b>(483.957)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(431.462)	(392.200)
Cargas sociales		(96.368)	(91.757)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>15 c</b>	<b>(3.487.152)</b>	<b>(3.065.801)</b>
Servicios exteriores		(2.700.618)	(2.284.085)
Tributos		(786.534)	(781.716)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>5 y 6</b>	<b>(1.946.270)</b>	<b>(1.798.569)</b>
<b>Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado</b>	<b>5 y 6</b>	<b>(70.334)</b>	<b>-</b>
Deterioros y pérdidas		(70.334)	-
<b>Otros resultados</b>		<b>31.943</b>	<b>(55.909)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>2.979.691</b>	<b>2.301.027</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>575</b>	<b>864</b>
De participaciones en instrumento de patrimonio		575	864
En empresas del grupo y asociadas		575	864
<b>Gastos financieros</b>		<b>(707.817)</b>	<b>(735.369)</b>
Por deudas con terceros		(707.817)	(735.369)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(707.242)</b>	<b>(734.505)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>2.272.449</b>	<b>1.566.522</b>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>	<b>14</b>	<b>(24.781)</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>3</b>	<b>2.247.669</b>	<b>1.566.522</b>

**VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Estado de Cambios en el Patrimonio Neto**  
**correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**  
**(expresado en euros)**

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

	Nota	31.12.2021	31.12.2020
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	2.247.669	1.566.522
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		227.378	(126.154)
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>2.475.047</b>	<b>1.440.368</b>

(\*) Cuentas anuales reexpresadas (ver nota 2 d)

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

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Acciones y participaciones	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de	(Dividendo a cuenta)	TOTAL
<b>SALDO AJUSTADO A 1 DE ENERO DE 2020</b>	<b>25.099.590</b>	<b>20.008.573</b>	<b>819.862</b>	<b>(135.592)</b>	<b>2.087.767</b>	<b>(231.653)</b>	<b>(1.485.000)</b>	<b>46.163.548</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	1.566.522	(126.154)	-	1.440.368
Operaciones con socios o propietarios	1.532.210	3.370.863	-	(500.000)	-	-	-	4.403.073
Aumento de capital (ver nota 10 a)	1.532.210	3.370.863	-	(500.000)	-	-	-	4.403.073
(+) Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	(900.000)	(900.000)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	152.767	-	(2.087.767)	-	1.485.000	(450.000)
<b>SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2020</b>	<b>26.631.800</b>	<b>23.379.436</b>	<b>972.629</b>	<b>(635.592)</b>	<b>1.566.522</b>	<b>(357.807)</b>	<b>(900.000)</b>	<b>50.656.988</b>
<b>SALDO AJUSTADO A 1 DE ENERO DE 2021</b>	<b>26.631.800</b>	<b>23.379.436</b>	<b>972.629</b>	<b>(635.592)</b>	<b>1.566.522</b>	<b>(357.807)</b>	<b>(900.000)</b>	<b>50.656.988</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	2.247.669	227.378	-	2.475.047
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	(1.180.000)	(1.180.000)
(-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(1.180.000)	(1.180.000)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	229.522	601.525	(1.566.522)	-	900.000	164.525
<b>SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2021</b>	<b>26.631.800</b>	<b>23.379.436</b>	<b>1.202.151</b>	<b>(34.067)</b>	<b>2.247.669</b>	<b>(130.429)</b>	<b>(1.180.000)</b>	<b>52.116.559</b>

**VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**  
**Estado de Flujos de Efectivo**  
**correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**  
**(expresado en euros)**

	Nota	31.12.2021	31.12.2020
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>4.429.941</b>	<b>4.130.387</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>2.272.449</b>	<b>1.566.522</b>
<b>Ajustes del resultado:</b>		<b>2.653.512</b>	<b>2.533.074</b>
Amortización del inmovilizado		1.946.270	1.798.569
Ingresos financieros		(575)	(864)
Gastos financieros		707.817	735.369
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		<b>236.003</b>	<b>765.295</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar		302.641	(15.573)
Otros activos corrientes		-	(13.793)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(129.885)	551.693
Otros pasivos corrientes		-	10.140
Otros activos y pasivos corrientes		63.246	232.828
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		<b>(732.023)</b>	<b>(734.505)</b>
Pagos de intereses		(707.817)	(735.369)
Cobros de intereses		575	864
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(24.781)	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(2.391.731)</b>	<b>(1.821.555)</b>
<b>Pagos por inversiones :</b>		<b>(2.391.731)</b>	<b>(1.821.555)</b>
Inmovilizado material	5	(497.549)	(1.030.233)
Inversiones inmobiliarias	6	(1.894.182)	(1.024.452)
Otros pasivos financieros		-	233.130
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>(3.044.213)</b>	<b>(4.950.829)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos financieros:</b>		<b>(1.427.213)</b>	<b>(3.656.838)</b>
Emisión:		-	1.960.000
Deudas con entidades de crédito	11	-	1.960.000
Devolución y amortización:		(1.427.213)	(5.616.838)
Deudas con entidades de crédito	11	(1.427.213)	(5.616.838)
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>	3	<b>(1.617.000)</b>	<b>(1.293.991)</b>
Dividendos		(1.617.000)	(1.293.991)
<b>Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>			
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(1.006.002)</b>	<b>(2.641.997)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.581.091	4.223.088
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		575.088	1.581.091

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**

1) Actividad

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

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

La sociedad posee a 31 de diciembre de 2021 los siguientes inmuebles:

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

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

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

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

- Riesgo operacional y de negocio: a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales la Sociedad ha continuado con su operativa comercial habitual en los centros comerciales tras el Estado de Alarma decretado por el Gobierno de España finalizado hacia finales de junio de 2020. Los centros comerciales nunca llegaron a cerrarse debido a que en ellos operan arrendatarios que ofrecen servicios básicos. Las pautas seguidas por la Sociedad son las dictadas por el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, publicado el 1 de abril y en el que se recogen los aplazamientos en el cobro de rentas a personas en situación de vulnerabilidad. A fecha de hoy, dicho riesgo ha bajado considerablemente debido a la vuelta de la normalidad, aunque todavía siguen en vigor algunas medidas en sus locales. Prueba evidente de ello es la firma de diversos contratos con nuevos operadores.
- Riesgo de Liquidez: la Sociedad cuenta al cierre del ejercicio 2021 con 575.088 euros de caja disponible. Para paliar los efectos del COVID-19, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales la Sociedad ha firmado un préstamo hipotecario para la financiación del 50% para la adquisición de la residencia geriátrica Albalar, compra realizada a finales de Septiembre de 2021 y que había sido financiada con fondos propios, vía préstamos participativos convertibles. El importe de dicho préstamo ha ascendido a 1.060.000€.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**

En virtud de lo anterior, la Sociedad ha alcanzado una serie de acuerdos de diferimiento parcial y algunas bonificaciones de la renta devengada, con determinados inquilinos que se vieron impactados significativamente por la situación vivida. En este sentido, la Sociedad llegó a un acuerdo con inquilinos que han supuesto el 1,25% de los contratos del ejercicio, lo que representa un descenso de los ingresos de aproximadamente 112 miles de euros en comparación con el mismo periodo del ejercicio anterior. Más allá de estas situaciones particulares, si tenemos en cuenta todos los activos que le son de su propiedad, la Sociedad no ha experimentado un impacto significativo en la cuenta de resultados del ejercicio 2021.

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

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

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

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

En este sentido el plazo se computará:

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**

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

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

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros. A 31 de diciembre de 2021 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.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**

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.

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

2) Bases de presentación de las Cuentas Anuales

a) Imagen fiel

Las Cuentas Anuales, compuestas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, los flujos de efectivo y la memoria compuesta por las notas 1 a 18, 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 y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los cambios en el patrimonio neto correspondientes al ejercicio.

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

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

Las Cuentas Anuales del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2020 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 29 de junio de 2021.

b) Principios contables

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

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

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

- La vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias (notas 5 y 6)
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 6 y 9)
- La estimación de ingresos variables sobre el volumen de ventas de los arrendatarios (nota 15a)

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**

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

d) Comparación de la información

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

El Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, ha modificado las NRV<sup>a</sup> 9 de instrumentos financieros y la NRV<sup>a</sup> 14 de ingresos por ventas y prestación de servicios del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007. Las Disposiciones Transitorias Segunda y Tercera de dicho Real Decreto establecen las normas transitorias de registro y valoración, a aplicar en la fecha de primera aplicación, para los instrumentos financieros y la Disposición Transitoria Quinta, las normas transitorias de registro y valoración a los ingresos por ventas y prestación de servicios. Dichas disposiciones, como excepción al criterio general establecido por la NRV 22<sup>a</sup> de cambios de criterios contables, errores y estimaciones contables permiten no re-expresar las cifras comparativas que se presentan en las presentes cuentas anuales. Es por ello que, a efectos de la comparabilidad de las cifras, se han de tener presente los impactos de aplicación por primera vez de dichas modificaciones, las cuales han sido detalladas en la nota 2.i.

e) Aplicación del principio de empresa en funcionamiento

A cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 4.920.226 euros. Ante esta situación, debemos atender a que se han realizado repartos de dividendos a cuenta durante el ejercicio 2021 por importe de 1.180.000 euros lo cual ha mermado el activo circulante de la Sociedad, así como la existencia préstamos participativos registrados dentro del pasivo corriente que se van a capitalizar en el ejercicio 2022 (ver nota de hechos posteriores) por importe de 2.075.014 euros. Adicionalmente, la Sociedad ha contratado durante el ejercicio 2022 y antes de la formulación de las presentes cuentas anuales (ver nota de hechos posteriores) nueva financiación bancaria por importe de 1.060.000 euros. La Sociedad además considera que va a seguir generando el suficiente efectivo durante el ejercicio de su actividad que permita satisfacer todas sus obligaciones a corto plazo. Por lo comentado anteriormente, los Administradores consideran que la Sociedad tiene capacidad para generar la suficiente tesorería operativa como para hacer frente a sus obligaciones al corto plazo y han formulado los presentes Estados Financieros Intermedios bajo el principio de empresa en funcionamiento.

f) Agrupación de partidas

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

g) Elementos recogidos en varias partidas

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

h) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**

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

i) Transición

La aprobación del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, ha modificado el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007, y con ello, el tratamiento contable de diversos componentes de las cuentas anuales. En cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del mencionado Real Decreto, incluimos la siguiente información en materia de transición:

Instrumentos Financieros

Las modificaciones introducidas por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, entran en vigor para todos los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, entre ellas la nueva NRV 9ª de instrumentos financieros. La Disposición Transitoria Segunda de la mencionada norma, establece las reglas en la fecha de primera aplicación de la norma, permitiendo dos modelos de transición esencialmente:

- Retrospectivo completo, que supone la reexpresión de las cifras comparativas conforme a lo establecido por la nueva NRV 22ª “Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables” del Plan General de Contabilidad, con una serie de exenciones prácticas que simplifican la adaptación de las cifras comparativas a la nueva NRV 9ª del Plan General de Contabilidad
- Retrospectivo simplificado, que supone la introducción de un ajuste de adaptación de los saldos iniciales del ejercicio en el que comienza a aplicarse la mencionada norma, sin que sea preciso la reexpresión de las cifras comparativas, beneficiándose de una serie de simplificaciones prácticas que ayudan a aplicar la misma en la fecha de adopción.

La Sociedad ha optado por aplicar el modelo de transición retrospectivo simplificado.

Activos financieros

A continuación se presenta una conciliación entre la clasificación y valoración que presentaban los activos financieros a 1 de enero de 2021 registrados conforme a la antigua NRV 9ª de instrumentos financieros del Plan General de Contabilidad, y la clasificación y valoración que presentaban los mismos activos financieros registrados conforme a la nueva norma de instrumentos financieros:

	Activos financieros no corrientes				Activos financieros corrientes			
	31.12.2020	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	Ajuste transición (con impacto en Patrimonio Neto)	01.01.2021	31.12.2020	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	Ajuste transición (con impacto en Patrimonio Neto)	01.01.2021
<u>Antiguas categorías NRV 9ª PGC:</u>								
Préstamos y partidas a cobrar	607.012	(607.012)	-	-	754.347	(754.347)	-	-
<u>Nuevas categorías NRV 9ª PGC:</u>								
Activos financieros a coste amortizado	-	607.012	-	607.012	-	754.347	-	754.347
	607.012	-	-	607.012	754.347	-	-	754.347

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**

La Sociedad ha clasificado dentro de la categoría de activos financieros a coste amortizado, a todos aquellos activos financieros que devenguen flujos de efectivo en forma de principal e intereses y para los que esta, a fecha de transición, estuviese aplicando un modelo de negocio destinado a gestionar el cobro de dichos flujos de efectivo. Dentro de esta categoría la Sociedad ha clasificado, la totalidad de los activos financieros que anteriormente estaban clasificados en la de la categoría de Préstamos y Partidas a cobrar y de la de Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.

El valor en libros que tenían los activos financieros que han sido clasificados en la nueva categoría de activos financieros a coste amortizado, a 31 de diciembre de 2020, ha sido el valor que ha sido asignado, con fecha 1 de enero de 2021, a los mismos.

Pasivos financieros

A continuación, se presenta una conciliación entre la clasificación y valoración que presentaban los pasivos financieros a 1 de enero de 2021 registrados conforme a la antigua NRV 9ª de instrumentos financieros del Plan General de Contabilidad, y la clasificación y valoración que presentaban los mismos pasivos financieros registrados conforme a la nueva norma de instrumentos financieros:

	Pasivos financieros no corrientes			Pasivos financieros corrientes		
	31.12.2020	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	01.01.2021	31.12.2020	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	01.01.2021
<u>Antiguas categorías NRV 9ª PGC:</u>						
Débitos y partidas a pagar	37.067.564	(37.067.564)	-	5.149.195	(5.149.195)	-
<u>Nuevas categorías NRV 9ª PGC:</u>						
		37.067.564	37.067.564	-	5.149.195	5.149.195
Pasivos financieros a coste amortizado	37.067.564	(37.067.564)	37.067.564	5.149.195	-	5.149.195

Ingresos por ventas y prestación de servicios

Las modificaciones introducidas por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, entran en vigor para todos los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, entre ellas la nueva NRV 14ª de “ingresos por ventas y prestación de servicios”. La Disposición Transitoria Segunda de la mencionada norma establece las reglas en la fecha de primera aplicación de la norma, permitiendo dos modelos de transición esencialmente:

- Retrospectivo completo, que supone la reexpresión de las cifras comparativas conforme a lo establecido por la nueva NRV 22ª “Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables” del Plan General de Contabilidad, con una serie de exenciones prácticas que simplifican la adaptación de las cifras comparativas a la nueva NRV 14ª del Plan General de Contabilidad.
- Retrospectivo simplificado, que supone la introducción de un ajuste de adaptación de los saldos iniciales del ejercicio en el que comienza a aplicarse la mencionada norma, sin que sea preciso la re-expresión de las cifras comparativas, beneficiándose de una serie de simplificaciones prácticas que ayudan a aplicar la misma en la fecha de adopción.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**

- Solución practica: a partir de la cual tan sólo los contratos con clientes que se firmen a partir de la fecha de primera adopción, les será de aplicación los criterios establecidos por la nueva NRV 14ª de “ingresos por ventas y prestación de servicios”.

La Sociedad ha optado por aplicar la solución práctica aplicando los nuevos criterios a todos los contratos firmados a partir del 1 de enero de 2021.

3) Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado a 31 de diciembre de 2021 que el Consejo de Administración someterá a aprobación de la Junta General de Accionistas es el siguiente:

<u>Base de reparto</u>	<u>Euros</u>
Pérdidas y ganancias (beneficios)	2.247.669
<b>Total</b>	<b>2.247.669</b>
<u>Aplicación</u>	
Reparto dividendos (entregados a cuenta)	1.180.000
Reparto dividendos	700.000
Reserva voluntaria	142.902
Reserva legal	224.767
<b>Total</b>	<b>2.247.669</b>

Con fecha 27 de marzo de 2021 el Consejo de Administración formuló la distribución del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 por importe de 1.566.522 euros de beneficios, siendo esta distribución aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2021. Se distribuyeron un total de 900.000 euros a reparto de dividendos entregados a cuenta, 437.000 euros a reparto de dividendos, 156.652 euros a reserva legal y 72.870 euros a reservas voluntarias.

La Sociedad suele realizar repartos trimestrales de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio, a continuación mostramos el estado de liquidez para cada uno de estos repartos. Durante 2021, se han repartido dividendos a cuenta por importe de 1.180.000 euros.

	Ene 21 - Mar 21	Mar 21 - Jun 21	Jul 21 - Sep 21
Beneficio	450.071	474.461	567.274
Perdidas de Ejercicios Anteriores	0	0	
<b>Beneficios Brutos Disponibles</b>	<b>450.071</b>	<b>474.461</b>	<b>567.274</b>
A deducir:			
Reservas Legales a dotar sobre beneficios netos	45.007	47.446	56.727
Reservas Voluntarias a dotar sobre beneficios netos	55.064	47.015	60.547
Estimacion del Impuesto de Sociedades del Ejercicio	0	0	
<b>Importe maximo posible a distribuir</b>	<b>350.000</b>	<b>380.000</b>	<b>450.000</b>
<b>Importe que se distribuyo</b>	<b>350.000</b>	<b>380.000</b>	<b>450.000</b>

4) Normas de registro y valoración

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

a) **Inmovilizado intangible**

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**

Su amortización se realiza linealmente en un periodo de 3 años.

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Deterioro de valor del inmovilizado intangible y material

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

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

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**

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

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

d) Inversiones inmobiliarias

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

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

e) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

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

e.1) Arrendamiento financiero

La sociedad no mantiene arrendamientos financieros.

e.2) Arrendamiento operativo

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

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

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

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**

f) Instrumentos financieros

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

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

f.1) Activos financieros

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

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

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

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

f.1.1) Activos financieros a coste amortizado

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

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

La Sociedad a la hora de evaluar si está aplicando el modelo de negocio de cobro de los flujos de efectivo contractuales a un grupo de activos financieros, o por el contrario, está aplicando otro modelo de negocio, tiene en consideración el calendario, la frecuencia y el valor de las ventas que se están produciendo y se han producido en el pasado dentro de este grupo de activos financieros. Las ventas

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**

en sí mismas no determinan el modelo de negocio y, por ello, no pueden considerarse de forma aislada. Por ello, la existencia de ventas puntuales, dentro de un mismo grupo de activos financieros, no determina el cambio de modelo de negocio para el resto de activos financieros incluidos dentro de ese grupo. Para evaluar si dichas ventas determinan un cambio en el modelo de negocio, la Sociedad tiene presente la información existente sobre ventas pasadas y sobre las ventas futuras esperadas para un mismo grupo de activos financieros. La Sociedad también tiene presente las condiciones que existían en el momento en el que se produjeron las ventas pasadas y las condiciones actuales, a la hora de evaluar el modelo de negocio que está aplicando a un grupo de activos financieros.

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

- Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa por el cobro aplazado
- Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por la Sociedad.

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

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

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

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

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

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

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**

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

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

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

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

#### f.2) Pasivos financieros

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

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

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

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**

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

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

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

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

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

f.2.1) Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**

f.2.2) Baja de pasivos financieros

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

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

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

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

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

g) Impuesto sobre beneficios

Régimen tributario SOCIMI

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

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

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

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**

demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**

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

h) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

h.1) Provisiones

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

h.2) Pasivos contingentes

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

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

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

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

i) Transacciones entre partes vinculadas

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

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:

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**

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

k) Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

Arrendamiento de Inmuebles

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**

5) Inmovilizado material

Los saldos y variaciones durante los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, de los valores brutos, de la amortización acumulada y de la corrección valorativa son:

	Equipos para procesamiento de información	Total
<u>Valores brutos</u>		
Saldo al 31.12.19	979.152	979.152
Entradas	1.029.983	1.029.983
Saldo al 31.12.20	2.009.135	2.009.135
Entradas	497.549	497.549
Salidas, bajas o reducciones	(1.500)	(1.500)
Saldo al 31.12.21	2.505.184	2.505.184
<u>Amortización acumulada</u>		
Saldo al 31.12.19	(40.460)	(40.460)
Entradas	(110.566)	(110.566)
Saldo al 31.12.20	(151.026)	(151.026)
Entradas	(123.007)	(123.007)
Saldo al 31.12.21	(274.033)	(274.033)
Valor Neto Contable al 31.12.20	1.858.109	1.858.109
Valor Neto Contable al 31.12.21	2.231.151	2.231.151

La Sociedad no mantiene en su balance a cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020 ningún elemento que se encuentre totalmente amortizado.

6) Inversiones inmobiliarias

Los saldos y variaciones durante los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, de los valores brutos, de la amortización acumulada y de la corrección valorativa son:

	Terrenos	Construcciones	Total
<u>Valores brutos</u>			
Saldo al 31.12.19	27.483.295	66.873.250	94.356.545
Entradas	-	1.024.452	1.024.452
Saldo al 31.12.20	27.483.295	67.897.702	95.380.997
Entradas	517.500	1.376.682	1.894.182
Salidas, bajas o reducciones	-	(38.936)	(38.936)
Saldo al 31.12.21	28.000.795	69.235.449	97.236.244
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldo al 31.12.19	-	(5.657.172)	(5.657.172)
Entradas	-	(1.687.175)	(1.687.175)
Saldo al 31.12.20	-	(7.344.347)	(7.344.347)
Entradas	-	(1.789.062)	(1.789.062)
Saldo al 31.12.21	-	(9.133.409)	(9.133.409)
Valor Neto Contable al 31.12.20	27.483.295	60.553.355	88.036.650
Valor Neto Contable al 31.12.21	28.000.795	60.102.040	88.102.835

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**

- Centro Comercial de Játiva, denominado “Plaza Mayor Xátiva”. Situado en la calle Antiga Senda de Càrcer nº1. Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 30 de septiembre de 2014. El complejo comercial cuenta con una superficie total construida de 57.903,54 m<sup>2</sup> y una superficie bruta alquilable de 32.623 m<sup>2</sup>. Los locales de este centro se han encontrado durante el 2021 al 77% de ocupación (76% en 2020).
- Centro Comercial de Gandía, denominado “Plaza Mayor Gandía”. Situado en la Calle Blasco Ibañez S/N (actualmente denominada C/General Frasquet nº7). Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 30 de septiembre de 2014. El complejo comercial cuenta con una superficie total construida de 28.417,78 m<sup>2</sup> y una superficie bruta alquilable de 13.346 m<sup>2</sup>. Detallamos la distribución de dicha superficie:
  - o Planta solar: 7.791 m<sup>2</sup>
  - o Sótano: 10.429 m<sup>2</sup> (aparcamientos y locales comerciales)
  - o Planta baja: 6.295 m<sup>2</sup> (locales comerciales)
  - o Primera planta: 3.901 m<sup>2</sup> (locales y espacios comerciales)

Los locales de este centro se han encontrado durante el 2021 al 86% de ocupación (87% en 2020)

- Terrenos situados en Gandía, consistentes en fincas registrales colindantes en la Calle Miramar S/N. Estos terrenos se corresponden a las siguientes fincas:
  - o Finca nº 57.975: 2.528 m<sup>2</sup>
  - o Finca nº 60.662: 765 m<sup>2</sup>
- Centro Comercial de Parla, Madrid, denominado “Parla Natura”. Situado en la parcela 1-M12A en la UE1 del SECTOR 5 del PGOU de Parla (Madrid). Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 29 de julio de 2016. El complejo comercial cuenta con una superficie total de 48.399 m<sup>2</sup>, de los cuales 30.393 m<sup>2</sup> se corresponden a aparcamientos exteriores y 18.008 m<sup>2</sup> a edificaciones:
  - o Edificio A: Una planta de 9.000m<sup>2</sup> construidos. Uso comercial
  - o Edificio B: Una planta de 4.504,41m<sup>2</sup> construidos. Uso comercial
  - o Edificio C: Una planta de 4.504,01m<sup>2</sup> construidos. Uso comercial

Los locales de este centro se han encontrado durante el 2021 al 100% de ocupación (100% en 2020).

- Centro Comercial de Córdoba, denominado “El Arcángel”. Situado en la Avenida del Arcángel. Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 28 de julio de 2016. Los espacios adquiridos del complejo comercial cuentan con una superficie total de 43.941 m<sup>2</sup>, distinguiendo entre 29.535 m<sup>2</sup> destinados a aparcamientos y 12.545 m<sup>2</sup> destinados a locales comerciales.

Los locales de este centro se han encontrado durante el 2021 al 96% de ocupación (95% en 2020).

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

Este inmueble se ha encontrado a 31 de diciembre de 2021 a un 0% de ocupación (100% de ocupación a 31 de diciembre de 2020).

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**

Este inmueble se encontraba a 31 de diciembre de 2021 a un 100% de ocupación (100% de ocupación a 31 de diciembre de 2020).

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

Este inmueble se encontraba a 31 de diciembre de 2021 a un 100% de ocupación (100% de ocupación a 31 de diciembre de 2021).

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

Este inmueble se ha encontrado a 31 de diciembre de 2021 a un 99,99% de ocupación (99,99% de ocupación a 31 de diciembre de 2020)

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

Este inmueble se encontraba a 31 de diciembre de 2021 a un 100% de ocupación.

Las principales altas del ejercicio 2021 por un importe total de 548.126 euros se han correspondido con las reformas en diferentes activos para dar entrada a nuevos clientes tanto en el sector de centros comerciales como en el sector de oficinas.

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

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 8.942.629 euros (7.654.095 euros en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020) y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 6.031.586 euros (5.348.327 euros en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020).

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 a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Inmueble	Valor Bruto	Valor Neto	Valor Tasación	Fecha Tasación
Centro Comercial de Játiva	21.395.264	18.898.730	44.190.000	15/03/2022
Centro Comercial de Gandía	8.835.466	7.342.319	21.170.000	15/03/2022
Terreno de Gandía	2.050.870	2.050.870	4.302.000	15/03/2022
Centro Comercial de Parla	16.566.694	15.207.450	21.010.000	15/03/2022
Centro Comercial de Córdoba	19.925.202	17.212.999	25.600.000	15/03/2022
Oficinas Calle Colón, Valencia	2.753.975	2.603.560	3.420.000	15/03/2022
Residencia Geriátrica El Más, Torrent	2.853.131	2.712.687	2.940.000	15/03/2022
Residencia Geriátrica San Juan, Valencia	2.107.460	1.911.832	3.120.000	15/03/2022
Oficina Calle Botiguers, Paterna	18.892.935	18.335.448	26.770.000	15/03/2022
Residencia Geriátrica Albalar, Calicanto, Torrent	1.855.247	1.826.940	1.970.000	15/03/2022
<b>Total</b>	<b>97.236.244</b>	<b>88.102.835</b>	<b>154.492.000</b>	

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**

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 4,71 y el 9%% y el 12,02%.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre de los ejercicios 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 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:

	31.12.21	31.12.20
Menos de un año	5.752.650	5.852.333
Entre uno y cinco años	6.045.495	8.529.496
Más de cinco años	76.126	403.913
	<u>11.874.270</u>	<u>14.785.742</u>

Como arrendadores, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que ha tenido durante el ejercicio el 31 de diciembre de 2021 la Sociedad son los siguientes:

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

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.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**

Durante el ejercicio 2021 y en base a la crisis sanitaria comentada anteriormente, la Sociedad como arrendadora, ha ofrecido diferentes descuentos sobre las rentas y condonaciones, así como aplazamientos de los cobros de los mismos.

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

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

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

	31.12.2021	31.12.2020
Menos de un año	223.184	237.896
Entre uno y cinco años	567.286	569.259
Más de cinco años	532.881	322.547
	<u>1.323.351</u>	<u>1.129.701</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:

Concepto	31.12.21	31.12.20
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	838.386	535.745
Personal	-	-
Activos por impuesto corriente (ver nota 13)	45.918	45.918
Otros créditos con las Administraciones Públicas (ver nota 13)	114.273	114.273
Total	<u>998.577</u>	<u>695.936</u>

Durante el ejercicio 2021, no se han producido pérdidas derivadas por deterioro de saldos comerciales pendientes de cobro originadas por riesgo de crédito (43.019 euros en el ejercicio 2020).

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.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**

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.

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

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

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

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**

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

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

Tras estas operaciones, a 31 de diciembre de 2021 y 2020 el capital social asciende a 26.631.800 euros, representado por 2.663.180 acciones, de 10 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores, así como una prima de emisión de 23.379.436 euros.

Tras las ampliaciones comentadas, las sociedades que al 31 de diciembre de 2021 cuentan con una participación igual o superior al 5% son las siguientes:

	<u>Porcentaje Participación</u>
ALMAGRE SA	20,85%
GOLD CHANDELIER INC	8,49%
LOGAN GROUP INC	8,11%
ECODAY INTERNATIONAL CORP	8,11%
ROCK VALLEY TRADING INC	8,11%
PRIMEFIELD INTERNATIONAL INC	8,11%
KLEINCORP INTERNATIONAL INC	8,11%
ENOPEN CORP	<u>8,10%</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 31 de diciembre de 2021, esta reserva asciende a 1.101.761 euros y no se encuentra totalmente constituida.

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**

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
31.12.21	1.061	32,60	32,11	34.067
31.12.20	19.795	31,80	32,11	635.592

Las 4.170 acciones propias en poder de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 fueron adquiridas por medio de un contrato de préstamo de valores con el accionista Almagre, S.A. el día 11 de julio de 2018 por el cual se prestaban 9.203 acciones de la Sociedad con un valor de 32,6 euros cada una, lo que supone un total de 300.018 euros. Dicho préstamo devengaba unos intereses del 3,35% y tenía una fecha de vencimiento de 11 de julio de 2019.

Con fecha de 8 de julio de 2019 se firma una renovación del préstamo con las mismas condiciones anteriormente establecidas fijando un nuevo vencimiento del préstamo a la fecha de 11 de julio de 2020.

Durante el ejercicio 2021 se ha realizado la compra de 15.625 acciones propias por un importe de 500.000 euros que no se encuentran a libre disposición del mercado.

11) Deudas a largo plazo y a corto plazo

A cierre del ejercicio 2021, las deudas a largo y corto plazo a coste amortizado se clasifican en base a las siguientes categorías:

Deudas a largo plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
	31.12.21	31.12.21	31.12.21
<u>Categorías:</u>			
Débitos y partidas a pagar	32.435.501	1.453.780	33.889.280
	<u>32.435.501</u>	<u>1.453.780</u>	<u>33.889.280</u>
Deudas a corto plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Total
	31.12.21	31.12.21	31.12.21
<u>Categorías:</u>			
Débitos y partidas a pagar	3.688.587	2.075.014	5.763.601
	<u>3.688.587</u>	<u>2.075.014</u>	<u>5.763.601</u>

Al cierre del ejercicio 2020, las deudas a largo y corto plazo a coste amortizado se clasifican en base a las siguientes categorías:

Deudas a largo plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Total
	31.12.20	31.12.20	31.12.20
<u>Categorías:</u>			
Débitos y partidas a pagar	35.580.055	1.129.702	36.709.757
	<u>35.580.055</u>	<u>1.129.702</u>	<u>36.709.757</u>

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**

Deudas a corto plazo

	Deudas con entidades de crédito		
	31.12.20	Otros 31.12.20	Total 31.12.20
Categorías:			
Débitos y partidas a pagar	3.749.212	551.321	4.300.533
	<u>3.749.212</u>	<u>551.321</u>	<u>4.300.533</u>

Dentro del epígrafe “Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo” del balance a 31 de diciembre del 2021 y 2020 están incluidos:

A 31.12.2021							
Activo hipotecado	Banco	Importe concedido	Vencimiento	Tipo de interés	Importe Largo Plazo	Importe Corto Plazo	
						Intereses devengados pendientes	Capital pendiente
Centros Comerciales "Plaza Mayor Xàtiva" y "Plaza Mayor Gandía"	Sabadell	14.500.000	30/09/2024	1,75%	8.008.358	45.173	715.618
Centro Comercial "Parla Natura"	Sabadell	8.500.000	30/06/2026	1,90%	5.449.222	0	484.901
Centro Comercial de Córdoba	Bankia	10.000.000	28/06/2031	1,30%	6.188.642	23.050	660.577
Residencias geriátricas "Residencia San Juan" y "Residencia El Mas"	Bankia	2.491.000	26/03/2028	1,50%	1.415.981	6.229	245.179
Oficinas de la Calle Colón, número 60, planta 7, Valencia	Bankia	1.364.250	26/03/2030	1,50%	881.094	3.717	110.193
Oficinas de la Calle Botiguers, número 5, Paterna, Valencia	La Caixa	9.500.000	28/06/2035	1,30%	7.932.500	44.599	534.375
PRESTAMO LP SABADELL REFORMAS CC	Sabadell	1.200.000	22/07/2024	1,80%	1.424.860	0	275.140
PRESTAMOS LP SABADELL FIT OUT I	Sabadell	1.560.000	22/07/2024	1,80%	483.105	0	298.106
ICO 1	Sabadell	1.700.000	27/04/2025	1,75%	391.738	0	241.727
ICO 2	La Caixa	260.000	05/05/2025	1,95%	260.000	0	
		<u>51.075.250</u>			<u>32.435.501</u>	<u>122.769</u>	<u>3.565.818</u>

A 31.12.2020							
Activo hipotecado	Banco	Importe concedido	Vencimiento	Tipo de interés	Importe Largo Plazo	Importe Corto Plazo	
						Intereses devengados pendientes	Capital pendiente
Centros Comerciales "Plaza Mayor Xàtiva" y "Plaza Mayor Gandía"	Sabadell	14.500.000	30/09/2024	1,75%	8.723.977	44.700	701.023
Centro Comercial "Parla Natura"	Sabadell	8.500.000	30/06/2026	1,90%	5.934.123	0	474.877
Centro Comercial de Córdoba	Bankia	10.000.000	28/06/2031	1,30%	6.851.386	33.074	646.498
Residencias geriátricas "Residencia San Juan" y "Residencia El Mas"	Bankia	2.491.000	26/03/2028	1,50%	1.661.160	7.135	241.542
Oficinas de la Calle Colón, número 60, planta 7, Valencia	Bankia	1.364.250	26/03/2030	1,50%	991.287	4.124	108.559
Oficinas de la Calle Botiguers, número 5, Paterna, Valencia	La Caixa	9.500.000	28/06/2035	1,30%	8.466.875	47.164	486.875
PRESTAMO LP SABADELL REFORMAS CC	Sabadell	1.200.000	22/07/2024	1,80%	633.466	0	237.418
PRESTAMOS LP SABADELL FIT OUT I	Sabadell	1.560.000	22/07/2024	1,80%	781.211	0	292.792
ICO 1	Sabadell	1.700.000	27/04/2025	1,75%	1.424.860	0	275.140
ICO 2	La Caixa	260.000	05/05/2025	1,95%	260.000	0	

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

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**

- Fianzas que la Sociedad ha ido recibiendo de sus arrendatarios, contempladas bajo contrato de arrendamiento por importe de 1.323.351 euros 31 de diciembre de 2021 (1.129.702 euros a 31 de diciembre de 2020).

A 31 de diciembre de 2021 existen 136.197 euros (136.197 euros a 31 de diciembre de 2020) correspondientes a intereses devengados y pendientes de pago.

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

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, al cierre de los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	31 de diciembre de 2021				Total
	2023	2024	2025	Resto	
Deudas:					
Deudas con entidades de crédito	3.854.487	3.687.421	3.443.357	21.450.235	32.435.501
Otros pasivos financieros	-	-	-	1.323.351	1.323.351
	<u>3.854.487</u>	<u>3.687.421</u>	<u>3.443.357</u>	<u>22.773.585</u>	<u>33.758.851</u>

	31 de diciembre de 2020				Total
	2022	2023	2024	Resto	
Deudas:					
Deudas con entidades de crédito	3.884.609	3.982.802	3.824.051	23.888.593	35.580.055
Otros pasivos financieros	-	-	-	1.129.702	1.129.702
	<u>3.884.609</u>	<u>3.982.802</u>	<u>3.824.051</u>	<u>25.018.295</u>	<u>36.709.757</u>

12) Operaciones de cobertura con instrumentos financieros derivados

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos, a los que se encuentran expuestas sus actividades. En el marco de dichas operaciones la Sociedad contrató determinados instrumentos financieros de cobertura según el siguiente detalle a 31 de diciembre de 2021:

31 de diciembre de 2021						
Concepto	Clasificación	Entidad	Importe contratado	Vencimiento	Valor razonable	
					Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Caixa Bank	9.500.000	01/07/2034	-	130.429

31 de diciembre de 2020						
Concepto	Clasificación	Entidad	Importe contratado	Vencimiento	Valor razonable	
					Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Caixa Bank	9.500.000	01/07/2034	-	357.807

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**

Dichas relaciones de cobertura son altamente eficaces de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada desde la fecha de designación. Por lo tanto, la Sociedad ha procedido a registrar en patrimonio neto a 31 de diciembre de 2021, el cambio de valor razonable de los derivados, neto de su efecto fiscal.

13) 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	31.12.21	31.12.20
Proveedores	1.886	-
Acreeedores varios	718.777	848.662
Pasivos por impuesto corriente (ver nota 14)	24.781	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas (ver nota 14)	115.596	125.096
<b>Total</b>	<b>861.040</b>	<b>973.758</b>

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

	Ene 21 - Dic 21 Días	Ene 20 - Dic 20 Días
Periodo medio de pago a proveedores	43,32	46,88
Ratio operaciones Pagadas	41,02	44,12
Ratio operaciones pendientes de pago	58,72	57,99
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	2.494.459	2.905.090
Total pagos pendientes	372.511	723.551

14) Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas en los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

31 de diciembre de 2021		
Cuenta	Saldos deudores	Saldos acreedores
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	45.918	(97.660)
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	(7.662)
Activo por retenciones y pagos a cuenta	114.273	-
Pasivo por impuesto corriente	-	(24.781)
Organismos de la Seguridad Social	-	(10.275)
	<b>160.191</b>	<b>(140.377)</b>

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**

31 de diciembre de 2020		
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Cuenta	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	45.918	(76.143)
Impuesto sobre la renta de las personas físicas		(39.644)
Activo por retenciones y pagos a cuenta	114.273	
Organismos de la Seguridad Social		(9.309)
	160.191	(125.096)

Régimen fiscal especial SOCIMI:

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

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

Impuesto sobre sociedades:

La conciliación del importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades (resultado fiscal) para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 era la siguiente:

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

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 2020 era la siguiente:

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**

31 de diciembre de 2020	Total
Resultado contable	1.566.522
Base Imponible Previa	1.566.522
Otras diferencias de imputación temporal de ingresos y gastos. Régimen Especial	(1.566.522)
Base Imponible	-
Tipo de Gravamen 25%	-
Cuota Íntegra	-
Retenciones y pagos a cuenta (-)	-
<b>IMPORTE A DEVOLVER/PAGAR</b>	<b>-</b>

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2021, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios desde su constitución para todos los impuestos que le son de aplicación. Los Administradores consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las Cuentas Anuales adjuntas.

15) Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

	31.12.21	31.12.20
Alquiler de inmuebles	8,942.629	7,654.095
	<u>8,942.629</u>	<u>7,654.095</u>

b) Gastos de personal

Su desglose es el siguiente:

	31.12.21	31.12.20
Sueldos, salarios y asimilados	(431.462)	(392.200)
Cargas sociales	(96.368)	(91.757)
	<u>(527.830)</u>	<u>(483.957)</u>

c) Otros gastos de explotación

Su desglose es el siguiente:

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**

	31.12.21	31.12.20
Arrendamientos	(32.967)	(38.394)
Mantenimiento	(205.401)	(148.218)
Servicios profesionales independientes	(237.986)	(266.221)
Primas de seguro	(76.953)	(65.950)
Servicios bancarios	(10.677)	(7.692)
Publicidad y márketing	(110.124)	(92.977)
Suministros	(557.703)	(268.844)
Otros servicios	(1.468.807)	(1.395.791)
Tributos	(786.534)	(781.716)
	(3.487.152)	(3.065.801)

16) Hechos posteriores al cierre

Durante el ejercicio 2022 y con anterioridad a la formulación de las presentes cuentas anuales, se ha procedido a la capitalización de préstamos participativos registrados dentro del pasivo corriente por importe de 2.075.014 euros. Adicionalmente, la Sociedad ha contratado durante el ejercicio 2022 y antes de la formulación de las presentes cuentas anuales nueva financiación bancaria por importe de 1.060.000 euros para financiar el 50% de la adquisición de la Residencia Geriátrica Albalar, compra realizada a finales de septiembre de 2021 por 1.725.000 euros.

Para seguir llevando a cabo el plan de expansión de la Sociedad, durante el mes de enero de 2022 se han constituido dos nuevas sociedades, cuyo único accionista es la Sociedad. Se trata de las sociedades Inversiones Inmobiliarias en Bienes Raíces Córdoba, S.A.U. e Inversiones en Bienes Raíces Santa Fe, S.A.U.

Aparte de lo mencionado anteriormente, no se han producido otros hechos relevantes adicionales con posterioridad al cierre del ejercicio 2021 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

17) Otra información

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

<b>Sexo</b>	<b>31.12.21</b>	<b>31.12.20</b>
Hombre	8,00	8,00
Mujer	2,00	1,00
<b>TOTAL</b>	<b>10,00</b>	<b>9,00</b>

Los honorarios devengados por los auditores de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 por los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios de verificación sido de 14.500 euros (14.500 euros a 31 de diciembre de 2020).

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.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**

A 31 de diciembre de 2021, la alta dirección está compuesta por un miembro del Consejo de Administración.

Las retribuciones percibidas a 31 de diciembre de 2021 por los miembros del Consejo de Administración y por el personal de alta dirección de la Sociedad han sido de 164.630 euros (154.296 euros al 31 de diciembre de 2020)

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

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

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

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

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

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

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

c.1) Se ha producido distribución de dividendos a cuenta con cargo a beneficios del ejercicio durante el periodo comprendido desde la fecha de aplicación del régimen fiscal atribuido por esta Ley hasta el 31 de diciembre de 2021 por importe total de 8.700.352 euros.

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

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

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

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

e.1) Ver nota 3.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**

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

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

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

- g.1) Los activos que computan dentro del 80 por ciento al que se refiere dicho apartado de la Ley, se corresponden a los descritos en el punto anterior f) y sus valores brutos individuales son los reflejados en la nota 6 de la presente memoria. El valor neto contable del total de estos activos a 31 de diciembre de 2020 se corresponde a un importe total de 88.036.650 euros.

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

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**

**VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**INFORME DE GESTION DEL PERIODO TERMINADO**

**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

En cumplimiento con la normativa vigente, y dentro del plazo legal previsto, el Consejo de Administración de la Sociedad, al objeto de cumplimentar las Cuentas Anuales del Ejercicio Social de doce meses, cerrado al 31 de diciembre de 2021, formula el presente **INFORME DE GESTION**, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes en materia contable.

**1. Evolución de la Sociedad**

La actividad de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A., no se ha visto tan afectada este ejercicio por la pandemia del Covid-19. La actividad ha continuado durante el periodo de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2021 mejorando los resultados que años anteriores tanto en el área de Residencias Geriátricas como en Oficinas y en Centros Comerciales. En todos ellos, se han seguido tomando ciertas medidas anti-Covid tanto por nuestra parte como parte de los operadores. No obstante, se ha continuado el plan de inversiones realizado diversas actuaciones en los activos para seguir atrayendo a futuros clientes.

Debido al Plan de Contingencia elaborado en 2020 para paliar el impacto negativo que la pandemia pudiera causar tanto en las instalaciones como en nuestros clientes, se ha continuado ofreciendo facilidades de pago y diversas bonificaciones en renta para apoyar la viabilidad de sus negocios, aunque de una manera menos significativa que en años anteriores debido a la mejora de las perspectivas sanitarias y económicas.

Durante este año, se ha adquirido un nuevo activo para la ampliación de la cartera de la Sociedad, en concreto para afianzar la oferta de Residencias Geriátricas.

**2. Perspectiva de futuro**

Gracias a la consolidación de los activos actuales con la firma de nuevos contratos, a una mejora económica global después del impacto de la pandemia del Covid-19 y a la adquisición prevista de nuevos activos, se prevé un aumento de la facturación y de los beneficios de la sociedad durante 2022 que irán afianzando el plan de expansión de la Sociedad.

Además, durante los próximos ejercicios se prevé seguir realizando inversiones en activos de diferentes sectores con el objetivo de seguir ofreciendo una rentabilidad óptima a los accionistas.

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

Durante los primeros meses del ejercicio 2022, se han constituido dos nuevas sociedades de las cuales Veracruz Properties Socimi, S.A., es el único accionista, con el fin de continuar el plan estratégico de la Sociedad. Además, también se ha firmado un préstamo hipotecario por importe de 1.060.000€ para la financiar el 50% de la adquisición de la Residencia Geriátrica Albalar, que fue adquirida mediante préstamos participativos, los cuales se capitalizarán durante el ejercicio 2022.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**

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

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

**5. Adquisiciones de acciones propias**

La sociedad mantiene en autocartera un total de 1.045 acciones. Por una parte, mantiene estas 1.045 acciones, que representan el 0,04% del capital social, con un valor de 34.067 euros, visible en el patrimonio del Balance a 31 de diciembre de 2021.

Por otra parte, la sociedad vendió el pasado mes de Septiembre, 18.750 acciones a un nuevo accionista.

**6. Uso de instrumentos financieros.**

En relación a los instrumentos financieros, nos remitimos a lo ya indicado en la memoria en la nota 9.

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

Durante el ejercicio 2021 no han existido desviaciones en los aplazamientos de pago a proveedores de acuerdo con la legislación vigente, que se muestra en la memoria adjunta.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**

**ANEXO I: INVERSIONES INMOBILIARIAS PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD**

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**

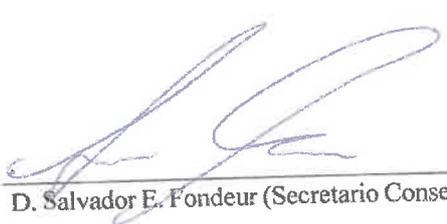
**FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION POR EL  
ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. han formulado las Cuentas Anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de flujos de efectivo, estado de cambios en el patrimonio neto y memoria) y el informe de gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

Asimismo declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la memoria, que se extiende en las páginas número 1 a 37.

Valencia, 27 de marzo de 2022

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

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**

**FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION POR EL  
ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. han formulado las Cuentas Anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de flujos de efectivo, estado de cambios en el patrimonio neto y memoria) y el informe de gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

Asimismo declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la memoria, que se extiende en las páginas número 1 a 37.

Valencia, 27 de marzo de 2022



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

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

**INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA  
Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO**



## Índice

1. PRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD.....	3
2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO.....	4
3. ENTORNO DE CONTROL DE LA COMPAÑÍA.....	5
4. EVALUACIÓN DE RIESGOS.....	10
5. ACTIVIDADES DE CONTROL.....	13
6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA.....	17
7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACION.....	18

## 1.- PRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD

Veracruz Properties SOCIMI, S.A. (en adelante “**Veracruz Properties**” o la “**Sociedad**”) es una sociedad española con CIF número A-12936340, constituida por tiempo indefinido y con domicilio social en Gandía (Valencia), Avenida Blasco Ibáñez número 6. 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.

Con fecha 15 de Noviembre de 2016, la Sociedad se acogió al régimen fiscal especial aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMIs**”) previsto en la Ley 11/2019, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la “**Ley SOCIMI**”).

Las acciones de la Sociedad están admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, segmento SOCIMIs, desde el 24 de Julio de 2018.

La Sociedad tiene por objeto social:

- 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.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el capital 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.
- 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.

- 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.

La Sociedad no tiene ninguna sociedad dependiente y en la actualidad cuenta con nueve empleados directos.

## **2.- ESTRUCTURA DE GOBIERNO.**

En este documento se informa de la estructura organizativa y del sistema de control interno con los que cuenta la sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

La estructura organizativa es un elemento esencial dado que define el sistema sobre el cual todos los niveles de la sociedad se organizan para generar la información pública.

Asimismo, la información sobre el sistema de control interno indica los procesos efectuados por la estructura organizativa a fin de proporcionar seguridad para el cumplimiento de las normas aplicables y de la fiabilidad de la información pública en general y de la financiera en particular.

El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo a la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

La composición actual del Consejo de Administración es de cuatro miembros, que a continuación se detallan:

- D. Miguel Eduardo Núñez Pérez (Presidente del Consejo de Administración)
- D. Salvador Ernesto Fondeur Mendoza (Secretario del Consejo de Administración)
- Dña. Wanda Jana de Salazar (Consejero)

- D. Fernando Olivero Melo (Consejero)

D. Salvador Ernesto Fondeur Mendoza realiza la función de CEO de la Sociedad.

El Consejo de Administración de Veracruz Properties se reúne como mínimo trimestralmente.

La Sociedad está compuesta por las siguientes áreas que se detallan a continuación. Todas ellas reportan directamente al CEO:

- Área de Dirección General.
- Área de Administración y Finanzas.
- Área Comercial.
- Área de Marketing.
- Área de Operaciones

### **3.- ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD.**

Los mecanismos de Control Interno y de Gestión de Riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están bajo las directrices del Área de Administración y Finanzas. A su vez, el CEO de la compañía establece una rigurosa vigilancia sobre ambos mecanismos.

De esta forma, con el fin de garantizar que el entorno de control es adecuado, la Sociedad dispone de las siguientes herramientas para llevar a cabo dicho Control Interno:

Establecimiento de estrategias y objetivos: La estrategia de la Sociedad está centrada en maximizar los ingresos a medio plazo y la rentabilidad de las inversiones de los activos inmobiliarios en cartera. En cuanto al ámbito geográfico, la estrategia de la compañía planea continuar su expansión preferentemente dentro de la Comunidad Valenciana, no descartando otras inversiones fuera de la misma, ya que la Sociedad ya tiene inversiones actualmente tanto en Andalucía como en Madrid.

Código de Conducta: La Dirección de la Sociedad ha aprobado un Código de Conducta para todos los empleados de la Sociedad, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos. La Sociedad es

responsable de que todo su personal, incluyendo consejeros y directivos, sean conocedores de los mencionados parámetros de código de buena conducta. Dentro del citado Código de Conducta se incluye un apartado relativo a materias relacionadas con el Mercado de Valores.

Capacidades, formación y evaluación del personal: La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que cuenta con personal con capacidades necesarias para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con dilatada experiencia en sus respectivas áreas con el fin de lograr un resultado óptimo en sus funciones. Además, la Sociedad está adscrita a una asociación para el progreso de la Dirección, para que el personal mantenga sus conocimientos a nivel financiero y estratégico totalmente actualizados. Gracias a esta adscripción, se participa en ponencias y cursos que cubren diversas áreas de conocimientos, además de estar al día en los cambios que se producen a nivel social y de jurisprudencia.

En este sentido cabe destacar que los perfiles de los principales responsables del control y supervisión de la información financiera incluyen las siguientes capacidades:

- Formación Universitaria en Administración y Dirección de Empresas.
- Formación de Postgrado en Auditoría de Cuentas y en Comercio Internacional.
- Experiencia en Áreas Financieras en Grandes Empresas y Pymes en diferentes campos (auditoría, tesorería, contabilidad y gestión)
- Experiencia en Auditoría.
- Experiencia en Dirección Financiera.

El control de la información interna de la sociedad se lleva a cabo por el responsable de cada una de las áreas (Dirección General, Finanzas, Comercial, Marketing y Operaciones). Cada uno de ellos se encarga que la información de su área esté totalmente actualizada para el proceso de toma de decisiones. Toda información que llega a la empresa es meticulosamente almacenada digitalmente para que esté disponible de un modo rápido y eficaz en el momento en que ésta se requiera. En caso de recibir documentos físicos, éstos se digitalizan para que dicha información esté rápidamente en el sistema. Esto es necesario puesto que la empresa tiene diversas oficinas, con lo cual todos los miembros trabajan sobre una misma base de datos en la red (Dropbox), independientemente de dónde se encuentren. De esta forma nos aseguramos de trabajar siempre con la información actualizada.

Como hemos comentado anteriormente, cada área se organiza en torno a Dropbox organizando sus documentos:

- **Área Dirección General:**

- Las funciones a destacar son:
  - Elegir, definir y dirigir la estrategia y política general de la empresa a corto, medio y largo plazo garantizando un crecimiento rentable acorde con los objetivos y el refuerzo de la imagen y posición de la empresa en el mercado.
  - Decidir las estrategias, políticas y objetivos de cada área, así como la correcta coordinación entre ellas.
  - Participar en la identificación, valoración y puesta en marcha de nuevas inversiones.
  - Racionalizar los procesos internos y optimizar la estructura de la empresa.
  - Presentación al Consejo de Administración del informe de la situación de la empresa, de la explotación y de las previsiones.
  - Establecer objetivos y elaborar propuestas que garanticen el aumento de la cifra de negocio y su rentabilidad.
  - Representar institucionalmente a la compañía.

- **Área Financiera:**

- Las funciones más importantes que el área realiza son:
  - Gestión del proceso Contable y Administrativo, incluyendo facturación, cobros y seguimiento de los procesos de cumplimiento fiscal.
  - Apoyo en el proceso de planificación, en el proceso de presupuestos operativos y corporativos, la gestión del seguimiento de ejecución contra presupuestos y la gestión del modelo de proyección de la empresa
  - Apoyo en las iniciativas de conservación de activos.
  - Apoyo en la planificación financiero del proceso comercial, en la estructuración de los contratos de alquiler.
  - Apoyo en la formulación de la estrategia de la compañía, mediante el manejo y mejora de los modelos de proyección a largo plazo y valoración interna de la empresa, definición de escenarios estratégicos y la evaluación de activos para potenciales adquisiciones.
  - Consolidación de información y análisis para el Consejo de Administración.
  - Gestión de las auditorías financieras y Cuentas Anuales.

- Gestión de la documentación de Inversión Extranjera.
  - Gestión de la documentación regulatoria para comunicación con Hacienda y con el Mercado.
  - Mejoras en el proceso de control de gestión.
  - Inclusión de presupuestos y métricas en el ERP.
  - Diseño de Reportes de seguimiento por centro en el ERP.
  - Como resultado del crecimiento previsto, evaluar y liderar en la implementación de un ERP con mayor funcionalidad.
- Los procedimientos más destacados que se manejan en el área Financiera son los siguientes:
    - Procedimientos de Cierre Financiero Periódico.
    - Procedimiento de Licitaciones (compartido con Área de Operaciones)
    - Procedimiento de Emisión de Facturas a clientes.
    - Procedimiento de Recepción, Contabilización y Pago de facturas recibidas.
    - Procedimiento de Altas y Bajas de Clientes.
    - Procedimiento de Dinero de Caja.
    - Procedimiento de Impago de Clientes.
  - Las etapas que sigue el proceso financiero para conseguir sus objetivos son los siguientes:
    - Recolección de la Información para configurar los Estados Financieros, teniendo en cuenta la clasificación de los elementos que los conforman: Activos, Pasivos, Patrimonio, Ingresos y Gastos.
    - Homogeneización de la Información para que pueda ser entendida por la Dirección y todos los usuarios que la necesiten utilizar.
    - Identificación de los métodos de análisis:
      - Análisis Vertical: para comparar las cifras de un solo periodo y obtener así el Balance de Situación y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.
      - Análisis Horizontal: para determinar variaciones de los estados financieros de un ejercicio a otro.
    - Análisis Financiero.
      - Se evalúan las repercusiones financieras de cada uno de los proyectos para generar la mayor rentabilidad del capital de la empresa, interpretando así los datos contables.

- Se analizan los KPIs más importantes para la Sociedad: Ebitda, Roe, ...
- Plan Financiero:
  - Se elabora el presupuesto anual y se van comparando con los cierres mensuales para llevar el control de dicho plan.
  - Se verifican el cumplimiento de los objetivos y de los procedimientos seguidos y se documentan las acciones a tomar para mejorar el Plan Financiero futuro.
  - Se elabora a la vez el Cash Flow anual, para determinar necesidades o excesos de capital circulante, actualizando mensualmente dicha información para controlar posibles desviaciones.
- **Área Comercial:**
  - Entre las funciones más importantes que realiza el área se encuentran:
    - Elaboración del Presupuesto de Ingresos.
    - Definición del Mix Comercial.
    - Búsqueda de nuevos operadores.
    - ComercIALIZACIÓN.
    - Negociación de Nuevos Contratos.
    - Comercialización de espacios comunes.
    - Relación con instituciones.
    - Gestión de los contratos de arrendamiento.
    - Relación con arrendatarios.
    - Seguimiento de ventas de los operadores y estudio de tasas de esfuerzo.
    - Negociación de bonificaciones y de acuerdos adicionales al contrato.
- **Área Marketing:**
  - Entre las principales funciones del área, destacan:
    - Diseño y elaboración plan de marketing anual: análisis competitivo del sector, análisis del entorno, competencia, área de influencia, objetivos, público objetivo.
    - Estrategia creativa, marketing institucional, estrategia de comunicación y medios, estrategia de dinamización, acciones.
    - Gestión del presupuesto asignado.
    - Supervisión y coordinación con la agencia de publicidad y comunicación.

- Organización, supervisión y contratación de acciones, promociones y eventos.
  - Gestión de la página web y de las Redes Sociales.
  - Análisis de las acciones realizadas y evaluación de los resultados.
  - Relación y negociación con los medios.
  - Análisis de las afluencias de los centros comerciales.
- **Área Operaciones:**
- Destacan las siguientes funciones:
    - Desarrollo del Plan Integral de gestión.
    - Elaboración del Presupuesto de Gastos.
    - Garantizar la correcta aplicación de normativas.
    - Implantación del Plan de Emergencias y autoprotección.
    - Dirección, coordinación y supervisión de los distintos equipos de gestión.
    - Planificación, dirección, coordinación y formación de equipos de subcontratas.
    - Organización de concursos de Subcontratas.
    - Coordinación realización de obras.
    - Cumplir y hacer cumplir el Reglamento de Régimen Interior.

#### **4.- EVALUACIÓN DE RIESGOS**

Por su naturaleza, la Sociedad está expuesta a una serie de riesgos tanto externos como internos. Estos riesgos se enmarcan como factores que pueden impactar negativamente en los objetivos y estrategias adoptados y aprobados por Dirección. Por ello, se ha realizado un proceso de identificación y evaluación de los riesgos más relevantes que pudieran afectar a la fiabilidad de la información financiera.

Durante el año 2021, se ha seguido haciendo frente al riesgo del Covid-19 que, aunque no ha sido tan perjudicial como en el año 2020, todavía se han dejado notar sus efectos económicos negativos sobre todo en el área de centros comerciales.

Tras el análisis tanto de los objetivos estratégicos, operativos y financieros, y de los factores internos y externos, y teniendo en cuenta la tolerancia del riesgo asumible, se han identificado los siguientes riesgos más relevantes:

- Riesgos del Sector Inmobiliario: incertidumbres del comportamiento de la competencia, incertidumbres de decisiones políticas e impacto de los ciclos del sector. Este año el cierre de los centros comerciales por la pandemia mundial Covid-19 es una de las incertidumbres a las que la sociedad ha hecho frente (situación de arrendatarios de los centros comerciales durante y después del decreto del Estado de Alarma)
- Riesgos Operativos: posibles cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales, situaciones de conflictos de interés.
- Riesgos de la situación macroeconómica: incremento de los niveles de desempleo.
- Riesgos Financieros: posibles dificultades para la obtención de financiación para desarrollar determinados proyectos, mantener el nivel de endeudamiento.
- Riesgos Fiscales: posible modificaciones en la legislación aplicable y aplicación del régimen fiscal de las Socimi.

El departamento financiero lleva a cabo de forma periódica, una evaluación de los riesgos específicos de la información financiera, destacando como más importantes para la fiabilidad de la información financiera los siguientes:

- o Registro y Valoración de los Activos Propiedad de la Sociedad.
- o Pago y tratamiento de inversiones y gastos.
- o Impagos y Gestión de Morosidad.
- o Fraude.
- o Riesgos LOPD.

A continuación se detallan y evalúan los riesgos mencionados:

- Registro y Valoración de los Activos Propiedad de la Sociedad:
  - o En el proceso de adquisición de los activos está plenamente involucrado el departamento financiero, el cual se encarga, entre otras cosas, de la identificación de los elementos susceptibles de ser activados como mayor coste de adquisición, de la distribución de los principales componentes de cada elemento patrimonial (suelo y edificación), así como la fijación de las vidas útiles de cada elemento. Éstos se analizan junto con el personal técnico y se consensúa con los auditores para evitar cualquier tipo de discrepancia.

- Pago y tratamiento de inversiones y gastos:
  - o La Sociedad considera relevante el establecimiento de un correcto flujo de aprobación de inversiones y gastos. Por ello se le da una importancia excepcional al tratamiento y gestión de inversiones y de gastos comunes, así como de los pagos que se realizan por ambos conceptos y evitar así errores contables.
  - o El Departamento financiero junto con Gerencia, establece y define las políticas de capitalización y las políticas de gastos de cara a asegurar el correcto registro contable. Es monitorizado de manera mensual, con un mayor nivel de vigilancia en los cierres de cada semestre para la elaboración de los estados financieros y en los cierres anuales para la preparación de de las cuentas anuales. De esta manera, cada factura recibida por la Sociedad es supervisada por el responsable del departamento que originó la compra, y una vez aprobada se registra en el sistema por parte del departamento de administración. En la revisión mensual, el Responsable del Departamento financiero contrasta todas estas facturas para asegurar que no ha habido ningún error tanto en la supervisión como en el registro contable.
  - o El procedimiento del control de los pagos, desde el departamento financiero se asume la vigilancia de dos aspectos:
    - Asegurar que todos los pagos realizados están soportados por facturas supervisadas y firmadas por el responsable del departamento originado del gasto.
    - Existencia de una adecuada segregación de funciones de tal forma que la persona que introduce los pagos en el sistema no tiene permisos de pagos de los mismos. De esta manera se evitan situaciones de fraude.
- Impagos y gestión de la morosidad:
  - o La Sociedad interpreta la morosidad como uno de los principales riesgos operativos y por este motivo se establecen dos mecanismos con el fin de minimizar los posibles impagos. Por un lado, existe un proceso de Scoring para evaluar la conveniencia de un determinado operador mediante el examen de su información financiera. Por otro lado, en el momento que se conoce un impago o retraso en el cobro, la Sociedad ha establecido un protocolo de comunicaciones tanto interno como externo para solventar la situación:

- Mensualmente, el departamento financiero envía un estado de situación de la deuda por cliente y centro al departamento comercial. Es el departamento comercial, siempre en continua colaboración con el departamento de administración, el que establece comunicación con el operador, reclamando el pago de manera amistosa. En caso de que hayan transcurrido seis meses desde dicha reclamación sin que haya sido atendida, el departamento comercial se pone en contacto con el despacho jurídico con el fin de enviarle un burofax insistiendo en que si la deuda no es atendida en el plazo de un mes, se iniciarán las acciones judiciales y procesales. Si aún así la deuda no fuere atendida en un tiempo prudencial, se procederían a ejecutar las garantías si las hubiera o al desalojo del inmueble.
  - Este año se prevé un aumento de la morosidad por el Covid-19. La sociedad lleva a cabo negociaciones con los arrendatarios de los centros comerciales para facilitar su reapertura.
- Fraude:
- Se trata de un riesgo que la Sociedad identifica como muy relevante, puesto que el hecho de que los estados financieros puedan no reflejar fielmente el patrimonio, los flujos de efectivo y la situación financiera hace la Sociedad adopte medidas para que se evite. Las formas de evitarlo son:
    - Manteniendo un férreo sistema de control interno por parte del departamento financiero y que involucra al resto de departamentos.
    - Realizando las auditorías de las cuentas anuales de la Sociedad y llevando a cabo las revisiones semestrales por parte de la firma de auditoría independiente contratada.
- Riesgos LOPD:
- Derivado de la propia actividad de la Sociedad, el manejo de datos de máxima cobertura de seguridad por la LOPD establece los protocolos que se siguen, controlan y auditan periódicamente con el fin de evitar fugas de datos o bien accesos no autorizados a datos sensibles cedidos o generados por la propia compañía.

- En la propia normativa implantada por la Sociedad se especifican los controles y mecanismos que garantizan el cumplimiento de la LOPD en toda su extensión así como los Comités de gestión para la aplicación de la misma.

## 5.- ACTIVIDADES DE CONTROL

La Sociedad entiende por control, toda aquella actividad que se lleva a cabo por parte de Gerencia que suponga asegurar el seguimiento de las instrucciones dadas por Dirección para minimizar los riesgos que supongan un impacto relevante en los objetivos y que puede llevar a fraude o errores en la información financiera reportada tanto internamente como a terceros.

### - Planificación y Presupuestación:

- La Dirección de la Sociedad se encarga de elaborar anualmente unos presupuestos acorde al Plan aprobado por el Consejo de Administración. Estos presupuestos anuales se revisan y aprueban por el Consejo de Administración.
- El departamento financiero y Dirección realizan el seguimiento trimestral de los presupuestos con el fin de conocer el grado de cumplimiento de los mismos.

### - Dirección Financiera:

- La información financiera es esencial, tanto para una gestión sana y creadora de valor, como para ofrecer a la Dirección una información adecuada para la toma de decisiones. Una de las responsabilidades de la Dirección Financiera es la definición, selección y actualización de las políticas contables que son relevantes para el negocio, conformes a la reglamentación en vigor.
- Asimismo el departamento financiero define el plan de cuentas que utiliza la sociedad. Para facilitar la difusión y la aplicación de estas normas, se han realizado manuales para cada proceso crítico de la Sociedad, así como un manual al uso para garantizar la homogeneidad de criterio y de la información financiera en la empresa. Estas normas siguen un proceso de revisión anual para garantizar su conformidad con la regulación vigente.

- El procedimiento de facturación está vinculado al Departamento de Administración, emitiéndose la factura correspondiente a cada operador según las condiciones pactadas en el acuerdo comercial (a principio de mes generalmente). Su contabilización es automática.
- Servicios Profesionales Externos:
  - La Sociedad tiene contratado los servicios profesionales externos especializados para la asesoría contable, fiscal, laboral, jurídico y auditoría.
- Proceso de Cierres y Reporting:
  - Para el control de la información financiera, se realizan una serie de reportes mensuales tanto para la Dirección como para el Consejo de Administración y para la Junta de Accionistas.
  - El Área financiera elabora estos reportes utilizando para ello el programa contable, donde se introducen todos los asientos contables con el fin de elaborar tanto un Balance como una Cuenta de Explotación. La Cuenta de Explotación es dividida a su vez por cada una de los centros de coste que componen la empresa, con el fin de poder realizar análisis exhaustivos por centros. Esta información es analizada por la Dirección para la toma de decisiones, ya que se compara con el presupuesto anual, viendo ratios de cumplimiento.
  - Una vez obtenidos dichos informes, se prepara un informe para el Consejo de Administración mediante gráficos para el análisis tanto del Balance de Situación como de la Cuenta de Explotación, así como el análisis de los costes e ingresos por metro cuadrado, el impacto que puedan haber tenido las acciones de marketing o la situación de la deuda financiera.
  - Partiendo de dicho informe, se prepara otro informe para la Junta de Accionistas. Este informe, contiene los análisis más importantes realizados por el Consejo de Administración, pero añadiendo comentarios explicativos de lo acontecido durante el mes que se está analizando.
  - El ERP (Enterprise Resource Planning o Sistema Informático) utilizado para el reporte financiero a Dirección es SAGE 50, el cual permite el llevar un control de costes por unidades de negocio, adaptado a las normas del NPGC, con lo que la extracción de la información financiera resulta sencilla y manejable. Dada la sensibilidad de esta información, el acceso al ERP está restringido a un número limitado de usuarios, y las entradas y modificaciones en

el sistema son fácilmente trazables. Los usuarios que tienen acceso a esta información se rigen por el código de conducta de la Compañía y son sometidos a cláusulas de confidencialidad. La seguridad de los sistemas de información se estiman adecuados, siendo una empresa informática externa la que monitoriza y adecúa la seguridad de estos sistemas.

- Desde este ERP, la sociedad lleva a cabo la gestión contable, financiera, analítica y presupuestaria, aunque a su vez, mucha parte de la gestión se realiza a través de hojas excel.
  - Permite también una visión rápida tanto de los Balances de Situación y Sumas y Saldos, así como de la cuenta de Pérdidas y Ganancias por centros de coste. También es sencilla la extracción de los modelos de la Agencia Tributaria, así como la visualización de las facturas emitidas y recibidas de cada periodo.
- Desde el 1 de Enero de 2018, Veracruz Properties Socimi, S.A. es considerada gran empresa a nivel tributario, con lo que los modelos de la Agencia Tributaria que se presentan se realizan de manera mensual, además del SII (Suministro Inmediato de Información). SAGE permite una comunicación ágil con la Agencia Tributaria para enviar, con certificado digital, los libros de facturas emitidas y recibidas cada 4 días después de su emisión o contabilización.
  - Además de SAGE, la sociedad presenta sus cierres financieros periódicos a través de otro software, denominado Tableau Software, que es un sistema informático de Business Intelligence, en el cual la empresa vuelca sus datos contables y financieros y se presenta el informe tanto al Consejo de Administración como a la Junta General.
  - Gracias a este software, la empresa sabe qué está ocurriendo en todo momento en la empresa, busca los datos detrás de cada situación, elabora predicciones sobre qué puede acontecer, pone los datos en común con el equipo y recopila la información diversa que pueda afectar en los diversos departamentos.
  - Las Cuentas Anuales son revisadas, previamente a su presentación al Consejo de Administración, por el Director Financiero y el Consejero Delegado. El Consejo de Administración recoge los estados financieros con la debida antelación para realizar una

profunda lectura de los mismos. En caso de duda o discrepancia, el Consejo de Administración expone estas dudas que le puedan surgir en cuanto a la información desglosada en las notas de los estados financieros, así como de partidas inusuales, variaciones significativas o cambios en políticas contables, las cuales son explicadas debidamente bien por el Consejero Delegado como por el Director Financiero.

- El Director Financiero mantiene una fluida y permanente comunicación con los auditores de cuentas a lo largo del ejercicio, con el fin de consensuar determinados tratamientos contables que resultaran complejos y que pudieran dar lugar a modificaciones en los estados financieros. Este proceso se realiza de manera continua y con la suficiente antelación de cara a anticipar cualquier problema que pueda surgir en el proceso de cierre de los estados financieros.

## **6.- INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA**

Tal y como se ha explicado en este documento, la Sociedad realiza cierres mensuales, trimestrales y anuales, así como también elabora las Cuentas Anuales formuladas por el Consejo de Administración, sometidas a auditoría anual.

Los estados financieros son puestos a disposición de los accionistas de la Sociedad por parte del Consejo de Administración, una vez han sido revisados y formulados por éste. A través del área Financiera, la Sociedad mantiene contacto directo con los accionistas, suministrando la información sobre los principales hechos acontecidos en el periodo, principales adquisiciones realizadas o información de la evolución y trayectoria de la Sociedad.

La sociedad lleva y presenta sus libros contables en torno a las normas marcadas en el Plan General Contable. Las Cuentas Anuales de Veracruz Properties Socimi, S.A. y Revisiones Limitadas son elaboradas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento y conforme a los registros contables, donde se recogen tanto las transacciones como los activos y pasivos surgidos en el ejercicio.

La información es un factor fundamental para poder desarrollar las labores de control interno por parte de la Sociedad. Para que la información tenga relevancia e influya positivamente en el resto del sistema de control interno de la empresa, debe ser fiable y de calidad.

## **7.- ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN**

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

El Consejero Delegado de Veracruz Properties Socimi, S.A. mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades realizadas, llevando a cabo una revisión de los resultados que se reportan mensualmente. Dicho reporte sirve para realizar una revisión de los principales ratios de la Sociedad y ver su evolución.

El Área de Administración y Finanzas lleva a cabo una revisión de los resultados que se reportan mensualmente en las reuniones periódicas del Consejo de Administración. El constante contacto por parte del departamento financiero con el Consejero Delegado, así como con el Asesor Registrado, permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del MAB.