

Gandía, 25 de Octubre de 2024

### OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 6/2023, de 17 de marzo, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity, se pone a disposición del mercado la siguiente información relativa a VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. (en adelante, "VERACRUZ").

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024.
- Estados financieros intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024.

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

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones pudieran precisar.

Atentamente,



D. Salvador Fondeur Mendoza

Consejero Delegado

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

# Veracruz Properties SOCIMI, S.A.

Estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2024

Incluye Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios

## INFORME DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA

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

### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Veracruz Properties Socimi, S.A. al 30 de junio de 2024, que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas relativas al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

### Alcance de la revisión

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

### Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas anuales, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de la entidad al 30 de junio de 2024, así como de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de la Sociedad dominante en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

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



Iñigo Martínez Aramendi

17 de octubre de 2024

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.P.

2024 Núm. 01/24/13688

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

# Veracruz Properties SOCIMI, S.A.

Estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses  
terminado al 30 de junio de 2024

Incluye Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios

**Notas a los Estados  
Financieros Intermedios**

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

**Balance al  
30 de junio de 2024  
(expresado en euros)**

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>30.6.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>91.025.753</b>	<b>90.905.182</b>
<b>Inmovilizado material</b>	<b>5</b>	<b>2.638.292</b>	<b>2.559.311</b>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		2.638.292	2.559.311
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>6</b>	<b>84.702.407</b>	<b>84.929.620</b>
Terrenos		27.979.716	28.000.795
Construcciones		56.722.691	56.928.825
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>10</b>	<b>2.467.533</b>	<b>2.186.533</b>
Instrumentos de patrimonio		2.186.533	2.186.533
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo		281.000	-
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>8</b>	<b>1.217.521</b>	<b>1.229.718</b>
Instrumentos de patrimonio		202.709	250.522
Derivados		589.335	570.125
Otros activos financieros		425.477	409.071
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2.773.896</b>	<b>2.762.602</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>9</b>	<b>575.870</b>	<b>901.109</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		375.252	738.250
Personal		37.264	-
Activos por impuesto corriente	<b>15</b>	45.918	45.918
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>15</b>	117.436	116.941
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>		<b>540.000</b>	<b>400.000</b>
Créditos a empresas		540.000	400.000
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>13</b>	<b>389.887</b>	<b>389.887</b>
Derivados		216.212	216.212
Otros activos financieros		173.675	173.675
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>212.549</b>	<b>215.339</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>1.055.590</b>	<b>856.267</b>
Tesorería		1.055.590	856.267
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>93.799.649</b>	<b>93.667.784</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>59.465.783</b>	<b>59.368.804</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>11</b>	<b>58.660.236</b>	<b>58.582.467</b>
<b>Capital</b>		<b>28.396.960</b>	<b>28.396.960</b>
Capital escriturado		28.396.960	28.396.960
<b>Prima de emisión</b>		<b>27.262.788</b>	<b>27.262.788</b>
<b>Reservas</b>		<b>2.153.085</b>	<b>1.833.025</b>
Legal y estatutarias		1.909.793	1.589.733
Otras reservas		243.292	243.292
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)		(30.904)	(30.904)
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>3</b>	<b>1.691.765</b>	<b>3.200.598</b>
<b>(Dividendo a cuenta)</b>	<b>3</b>	<b>(813.458)</b>	<b>(2.080.000)</b>
<b>Ajustes por cambios de valor</b>	<b>13</b>	<b>805.547</b>	<b>786.337</b>
Operaciones de cobertura		805.547	786.337
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>27.795.159</b>	<b>28.706.105</b>
<b>Provisiones a largo plazo</b>		<b>525.388</b>	<b>343.846</b>
Otras provisiones		525.388	343.846
<b>Deudas a largo plazo</b>		<b>27.269.771</b>	<b>28.362.259</b>
Deudas con entidades de crédito	<b>12</b>	25.861.097	26.991.480
Otros pasivos financieros	<b>8 y 12</b>	1.408.674	1.370.779
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>6.538.707</b>	<b>5.592.875</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>12</b>	<b>5.720.240</b>	<b>4.778.898</b>
Deudas con entidades de crédito		3.899.891	4.014.408
Otros pasivos financieros		1.820.349	764.490
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>14</b>	<b>762.645</b>	<b>813.977</b>
Acreedores varios		403.424	563.583
Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>15</b>	359.221	250.394
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>55.822</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>93.799.649</b>	<b>93.667.784</b>

# VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

## Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 (expresada en euros)

	Nota	30.06.24	30.06.23
<b>Importe neto de la cifra de negocios:</b>	<b>16</b>	<b>5.514.780</b>	<b>5.266.513</b>
Ventas		5.399.990	5.190.513
Prestaciones de servicios		114.790	76.000
<b>Otros ingresos de explotación:</b>		<b>8.609</b>	<b>27.603</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		8.609	27.603
<b>Gastos de personal:</b>	<b>16</b>	<b>(433.822)</b>	<b>(379.891)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(315.290)	(298.601)
Cargas sociales		(118.532)	(81.290)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>16</b>	<b>(2.005.864)</b>	<b>(1.905.585)</b>
Servicios exteriores		(1.502.055)	(1.420.780)
Tributos		(410.239)	(417.782)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(93.570)	(67.023)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>5 y 6</b>	<b>(1.038.137)</b>	<b>(1.019.362)</b>
<b>Otros resultados</b>		<b>(3.931)</b>	<b>621</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>2.041.635</b>	<b>1.989.899</b>
<b>Ingresos financieros:</b>		<b>100.119</b>	<b>2.074</b>
De participaciones en instrumento de patrimonio		2.609	2.074
En empresas del grupo y asociadas		2.609	2.074
De valores negociables y otros instrumentos financieros		97.510	-
De terceros		97.510	-
<b>Gastos financieros:</b>		<b>(449.989)</b>	<b>(407.612)</b>
Por deudas con terceros		(449.989)	(407.612)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(349.870)</b>	<b>(405.538)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>3</b>	<b>1.691.765</b>	<b>1.584.361</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>3</b>	<b>1.691.765</b>	<b>1.584.361</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>3</b>	<b>1.691.765</b>	<b>1.584.361</b>

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

**Estado de Cambios en el Patrimonio Neto  
correspondiente al periodo de seis meses terminado el  
30 de junio de 2024  
(expresado en euros)**

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

	<u>Nota</u>	<u>30.06.24</u>	<u>30.06.23</u>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		1.691.765	1.584.361
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		19.210	15.543
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>1.710.975</b>	<b>1.599.904</b>

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

	<u>Nota</u>	<u>Capital escriturado</u>	<u>Capital no exigido</u>	<u>Prima de emisión</u>	<u>Reservas</u>	<u>(Acciones y participaciones en patrimonio propias)</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>	<u>(Dividendo a cuenta)</u>	<u>Ajustes por cambios de valor</u>	<u>TOTAL</u>
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2022</b>	<b>3</b>	<b>27.750.950</b>	<b>-</b>	<b>25.841.566</b>	<b>1.569.820</b>	<b>(34.067)</b>	<b>2.632.042</b>	<b>(1.707.606)</b>	<b>1.030.015</b>	<b>57.082.720</b>
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2023</b>	<b>3</b>	<b>27.750.950</b>	<b>-</b>	<b>25.841.566</b>	<b>1.569.820</b>	<b>(34.067)</b>	<b>2.632.042</b>	<b>(1.707.606)</b>	<b>1.030.015</b>	<b>57.082.720</b>
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	3.200.598	-	(243.678)	2.956.920
Operaciones con socios o propietarios		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento de capital	3	646.010	-	1.421.222	-	-	-	-	-	2.067.232
(-) Distribución de dividendos		-	-	-	-	-	(661.232)	(2.080.000)	-	(2.741.232)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)		-	-	-	-	3.163	-	-	-	3.163
Otras variaciones del patrimonio neto		-	-	-	263.204	-	(1.970.810)	1.707.606	-	-
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2023</b>		<b>28.396.960</b>	<b>-</b>	<b>27.262.788</b>	<b>1.833.024</b>	<b>(30.904)</b>	<b>3.200.598</b>	<b>(2.080.000)</b>	<b>786.337</b>	<b>59.368.804</b>
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2024</b>	<b>3</b>	<b>28.396.960</b>	<b>-</b>	<b>27.262.788</b>	<b>1.833.024</b>	<b>(30.904)</b>	<b>3.200.598</b>	<b>(2.080.000)</b>	<b>786.337</b>	<b>59.368.804</b>
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	1.691.765	-	19.210	1.710.975
(-) Distribución de dividendos	3	-	-	-	-	-	(2.880.538)	1.266.542	-	(1.613.996)
Otras variaciones del patrimonio neto		-	-	-	320.060	-	(320.060)	-	-	-
<b>SALDO, 30 DE JUNIO DE 2024</b>		<b>28.396.960</b>	<b>-</b>	<b>27.262.788</b>	<b>2.153.085</b>	<b>(30.904)</b>	<b>1.691.765</b>	<b>(813.458)</b>	<b>805.547</b>	<b>59.465.783</b>

# VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

## Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 (expresado en euros)

	Nota	2024	2023
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>3.256.596</b>	<b>3.723.763</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>1.691.765</b>	<b>1.584.362</b>
<b>Ajustes del resultado:</b>	<b>5 y 6</b>	<b>1.550.339</b>	<b>1.955.796</b>
Amortización del inmovilizado (+)		1.038.137	1.019.362
Variación de provisiones (+/-)		181.542	546.439
Ingresos financieros (-)		(100.119)	(2.074)
Gastos financieros (+)		449.989	407.612
Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		(19.210)	(15.543)
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		<b>364.362</b>	<b>589.143</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		325.239	285.566
Otros activos corrientes (+/-)		-	(55.894)
Acreeedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(51.332)	240.943
Otros pasivos corrientes (+/-)		68.966	118.528
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		21.489	-
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		<b>(349.870)</b>	<b>(405.538)</b>
Pagos de intereses (-)		(449.989)	(407.612)
Cobros de intereses (+)		100.119	2.074
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(1.292.131)</b>	<b>(296.969)</b>
<b>Pagos por inversiones (-):</b>		<b>(1.292.131)</b>	<b>(300.648)</b>
Empresas del grupo y asociadas		(421.000)	-
Inmovilizado material	<b>5</b>	(178.201)	(269.183)
Inversiones inmobiliarias	<b>6</b>	(692.930)	(31.465)
<b>Cobros por desinversiones (+):</b>		<b>-</b>	<b>3.679</b>
Empresas del grupo y asociadas			3.679
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>(1.765.142)</b>	<b>(2.191.377)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>-</b>	<b>3.163</b>
Amortización de instrumentos de patrimonio (-)		-	3.163
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>		<b>(151.146)</b>	<b>(883.309)</b>
Emisión:		1.915.420	(347.186)
Deudas con entidades de crédito (+)		821.666	(347.186)
Otras deudas (+)		1.093.754	-
Devolución y amortización de:		(2.066.566)	(536.123)
Deudas con entidades de crédito (-)		(2.066.566)	(536.123)
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>	<b>3</b>	<b>(1.613.996)</b>	<b>(1.311.231)</b>
Dividendos (-)		(1.613.996)	(1.311.231)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>199.323</b>	<b>1.235.417</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		856.267	1.167.454
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.055.590	2.402.871

## Veracruz Properties SOCIMI, S.A.

### Notas a los Estados financieros Intermedios correspondientes al período de seis meses cerrado el 30 de junio de 2024

#### 1) Actividad

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

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

La Sociedad posee a 30 de junio de 2024 los siguientes inmuebles:

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

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

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

Durante el primer semestre de 2022, la Sociedad pasó a ser la cabecera de un grupo de sociedades tras la constitución de dos sociedades: Inversiones Inmobiliarias en Bienes Córdoba E inversiones Inmobiliarias en Bienes Santa Fe. No obstante, no se han formulado estados financieros intermedios consolidados al no ser significativas para la imagen fiel del grupo.

#### **Régimen SOCIMI**

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

#### **Requisitos de inversión (Art.3)**

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2024**

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:

- A) 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 el apartado siguiente.
- B) 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 2023 la Sociedad sí cumple dicho requisito.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2024**

Obligación de distribución de resultados (Art.6)

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

- C) 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.
- D) 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.
- E) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptara obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

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

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

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

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.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2024**

2) Bases de presentación de las Cuentas Anuales

a) Imagen fiel

Los Estados Financieros Intermedios, compuestos por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, los flujos de efectivo y las notas a los Estados Financieros Intermedios compuestas por las notas 1 a 19, 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 y flujos de efectivo correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

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

Las Cuentas Anuales del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2023 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 27 de junio de 2024.

La preparación de estos estados financieros intermedios, a pesar de no coincidir con el año fiscal de la Sociedad (ya que el cierre del ejercicio fiscal es el 31 de diciembre de cada año), no obedece al cumplimiento de requerimientos legales o reglamentarios si no a la obligación impuesta por la autoridad BME Growth según lo dispuesto en su Circular 3/2020.

b) Principios contables

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

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

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

- La vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias (notas 5 y 6)
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 5, 8 y 10)
- La estimación de ingresos variables sobre el volumen de ventas de los arrendatarios (nota 16)

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

d) Comparación de la información

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2024**

Para hacer comparativa la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo de seis meses cerrado el 30 de junio de 2024, se ha incluido en la cuenta de pérdidas y ganancias una columna de las cifras del periodo de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023.

e) Aplicación del principio de empresa en funcionamiento

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 3.764.811 euros (2.830.273 euros al 31 de diciembre de 2023). Ante esta situación, debemos atender a que se han realizado repartos de dividendos a cuenta durante el ejercicio 2024 por importe de 813.458 euros (2.080.000 euros repartidos a cuenta en 2023 y 661.232 euros adicionales) lo cual ha mermado el activo circulante de la Sociedad. Adicionalmente a lo comentado anteriormente, y a la obtención de un EBITDA suficiente tanto en el ejercicio 2024 como 2023, 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 a los Estados Financieros Intermedios.

g) Elementos recogidos en varias partidas

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

h) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

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

3) Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado a 31 de diciembre de 2023 que el Consejo de Administración propuso a la Junta General de Accionistas y que la misma ha aprobado es el siguiente:

<u>Base de reparto</u>	<u>Euros</u>
Pérdidas y ganancias (beneficios)	<u>3.200.598</u>
Total	<u>3.200.598</u>
<u>Aplicación</u>	
Reparto dividendos (entregados a cuenta)	2.080.000
Reparto dividendos	800.538
Reserva voluntaria	-
Reserva legal	<u>320.060</u>
Total	<u>3.200.598</u>

Con fecha 27 de junio de 2024 la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 por importe de 3.200.598 euros de beneficios. Se distribuyeron un total de 2.080.000 euros a reparto de dividendos entregados a cuenta, 800.538 euros a reparto de dividendos y 320.060 euros a reserva legal.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2024**

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 2024, se han repartido dividendos a cuenta por importe de 813.458 euros, aprobados en el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 30 de abril de 2024.

	Ene 23 - Mar 23	Abr 23 - Jun 23	Jul 23 - Sep 23	Oct 23 - Dic 23	Ene 24- Mar 24
Beneficio	762.717	827.814	747.798	974.610	908.581
Perdidas de Ejercicios Anteriores				0	0
Beneficios Brutos Disponibles	762.717	827.814	747.798	974.610	908.581
A deducir:					
Reservas Legales a dotar sobre beneficios netos	76.272	82.781	74.780	86.474	90.384
Reservas Voluntarias a dotar sobre beneficios netos					
Estimacion del Impuesto de Sociedades del Ejercicio					0
Importe máximo posible a distribuir	686.446	745.033	673.018	888.136	818.797
Importe que se distribuyo	650.000	710.000	720.000	800.538	813.458

#### 4) Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la formulación de los estados financieros intermedios comprendidos entre el 1 de enero de 2024 y el 30 de junio de 2024 son las siguientes:

##### a) Inmovilizado intangible

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

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

##### b) Inmovilizado material

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

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

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

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2024**

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

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

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

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

c) Deterioro de valor del inmovilizado intangible y material

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

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

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

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

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

d) Inversiones inmobiliarias

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2024**

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

e) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

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

e.1) Arrendamiento financiero

La sociedad no mantiene arrendamientos financieros.

e.2) Arrendamiento operativo

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

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

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

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

f) Instrumentos financieros

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

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2024**

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 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.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2024**

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) Activos financieros a coste

En esta categoría se incluyen los siguientes activos financieros:

Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con referencia a un mercado activo, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacentes este tipo de inversiones.

Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse con fiabilidad, salvo que cumpla los criterios para ser clasificado como un activo financiero a coste amortizado.

Las aportaciones realizadas a cuentas en participación y similares.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2024**

Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en el prestatario (p.e. la obtención de beneficios), o bien porque se calculen con referencia a la evolución de la actividad de este.

Cualquier activo financiero, que inicialmente se pudiese clasificar como un activo financiero a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuando no sea posible obtener una estimación fiable del valor razonable.

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

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

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

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

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

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

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2024**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2024**

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

f.1.3) Baja de activos financieros

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

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

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

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

f.1.4) Instrumentos financieros derivados y actividades de cobertura

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

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

**Coberturas de valor razonable:** Se registran de este modo aquellas que cubren la exposición a los cambios en el valor razonable de activos o pasivos reconocidos o de compromisos en firme aún no reconocidos. Los cambios de valor del instrumento de cobertura y de la partida cubierta atribuibles al riesgo cubierto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2024**

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

Coberturas de inversión neta de negocios en el extranjero: Se registran de este modo aquellas que cubren el riesgo de tipo de cambio en las inversiones en sociedades dependientes, asociadas, negocios conjuntos y sucursales, cuyas actividades estén basadas o se lleven a cabo en una moneda funcional distinta. Se tratan como coberturas de valor razonable por el componente del tipo de cambio.

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

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

La Sociedad realiza el siguiente tipo de cobertura que se detalla a continuación:

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

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2024**

La Sociedad registra dichas relaciones de cobertura como tal, sólo cuando:

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

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

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

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

La Sociedad únicamente designa como partidas cubiertas a:

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

Adicionalmente, la Sociedad designa como partidas cubiertas a:

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

La Sociedad únicamente designa como instrumentos de cobertura los siguientes:

1. Instrumentos financieros derivados, e;
2. Instrumentos financieros no derivados en moneda extranjera para cubrir el riesgo de tipo de cambio.

Si con fecha posterior, a su designación como relación de cobertura, esta deja de cumplir los requisitos indicados anteriormente, o deja de ser eficaz, esta ajusta la relación de cobertura, incrementando o disminuyendo el nominal del instrumento de cobertura o incrementando o disminuyendo el nominal de la partida cubierta, para que esta siga siendo eficaz de forma prospectiva (reequilibrio).

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2024**

Una vez realizado, el reequilibrio, la Sociedad registra como ineficaz, la parte que queda fuera de la relación de cobertura, una vez redefinida esta, registrando el correspondiente impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias. La parte del instrumento de cobertura y de la partida cubierta que permanecen en la relación de cobertura, se registran como tal.

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

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.

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.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2024**

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:

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.

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.

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.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2024**

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

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

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

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2024**

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 imponderables.

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

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

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

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

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.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2024**

h) Provisiones y contingencias

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

h.1) Provisiones

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

h.2) Pasivos contingentes

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

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

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

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

i) Transacciones entre partes vinculadas

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2024**

j) Estado de flujos de efectivo

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

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

k) Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

Arrendamiento de Inmuebles

La actividad principal de la sociedad es la prestación de servicios de arrendamiento de inmuebles. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Cuando la sociedad 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.

l) Instrumentos de Patrimonio propio.

En el caso de la sociedad, las normas y registros de valoración de instrumentos de patrimonio propio deben ajustarse a los principios contables y normativas aplicables.

De acuerdo con la normativa contable, los instrumentos de patrimonio propio se valoran según su valor razonable.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2024**

Los instrumentos de patrimonio propio pueden incluir acciones, participaciones en sociedades, opciones sobre acciones y otros activos similares.

m) Fianzas entregadas y recibidas.

Las fianzas entregadas y recibidas son activos y pasivos financieros de gran importancia para la sociedad, por lo que es fundamental registrarlas y valorarlas adecuadamente en su contabilidad, siguiendo las normas y principios contables aplicables.

Las fianzas entregadas representan activos financieros que brindan garantía de pago o cumplimiento de obligaciones contraídas por la sociedad. La valoración de las fianzas entregadas se realiza teniendo en cuenta su valor razonable, el cual se determina mediante la evaluación de la probabilidad de que la garantía tenga que ser utilizada.

Por otro lado, las fianzas recibidas son pasivos financieros que garantizan el pago o cumplimiento de obligaciones contraídas por un tercero a favor de la sociedad. La valoración se realiza teniendo en cuenta su valor razonable, el cual se determina mediante la evaluación de la probabilidad de que la entidad deba hacer uso de la garantía.

En la contabilidad de la sociedad, las fianzas entregadas se registran como activos financieros, mientras que las fianzas recibidas se registran como pasivos financieros. Es fundamental mantener un registro detallado de estos activos y pasivos, incluyendo información sobre la fecha de inicio, el monto, la contraparte y las condiciones de la garantía.

La valoración de las fianzas entregadas y recibidas puede verse afectada por diversos factores, como el paso del tiempo, los cambios en las condiciones del mercado o la evolución del crédito de la contraparte. Por ello, es necesario realizar un seguimiento de estos activos y pasivos y actualizar su valoración periódicamente, de acuerdo con las normas contables aplicables

4) Inmovilizado material

Los saldos y variaciones durante los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2024, 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 31.12.22	2.888.327	2.888.327
Entradas	278.183	278.183
Salidas, bajas o reducciones	-	-
Saldo al 31.12.23	3.166.510	3.166.510
Entradas	178.201	178.201
Saldo al 30.06.24	3.344.711	3.344.711
<u>Amortización acumulada</u>		
Saldo al 31.12.22	(431.481)	(431.481)
Entradas	(175.718)	(175.718)
Saldo al 31.12.23	(607.199)	(607.199)
Entradas	(99.220)	(99.220)
Saldo al 30.06.24	(706.419)	(706.419)
Valor Neto Contable al 31.12.23	2.559.311	2.559.311
Valor Neto Contable al 30.06.24	2.638.292	2.638.292

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus activos. Al cierre de los ejercicios 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2024**

La Sociedad no mantiene en su balance a cierre del ejercicio terminado el 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 ningún elemento que se encuentre totalmente amortizado.

5) Inversiones inmobiliarias

Los saldos y variaciones durante los ejercicios cerrados el 30 de junio de 2024 y el 31 de diciembre de 2023, de los valores brutos, de la amortización acumulada y de la corrección valorativa son:

	Terrenos	Construcciones	Total
<u>Valores brutos</u>			
Saldo al 31.12.22	28.000.795	69.316.262	97.236.243
Entradas	-	444.739	444.739
Saldo al 31.12.23	28.000.795	69.761.001	97.761.796
Entradas	-	895.654	895.654
Salidas, bajas o reducciones	(21.079)	(211.065)	(232.144)
Saldo al 30.06.24	27.979.716	70.445.590	98.425.306
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldo al 31.12.22	-	(10.970.858)	(10.970.858)
Entradas	-	(1.861.319)	(1.861.319)
Saldo al 31.12.23	-	(12.832.177)	(12.832.177)
Entradas	-	(938.917)	(938.917)
Salidas, bajas o reducciones	-	48.193	48.193
Saldo al 30.06.24	-	(13.722.900)	(13.722.900)
Valor Neto Contable al 31.12.23	28.000.795	56.928.824	84.929.619
Valor Neto Contable al 30.06.24	27.979.716	56.722.690	84.702.406

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

- Centro Comercial de Játiva, denominado “Plaza Mayor Xátiva”. Situado en la calle Antigua Senda de Càrcer nº1. Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 30 de septiembre de 2014. El complejo comercial cuenta con una superficie total construida de 57.903,54 m2 y una superficie bruta alquilable de 32.623 m2. Los locales de este centro se han encontrado durante el 2024 al 87% de ocupación (80% en 2023).
- 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 m2 y una superficie bruta alquilable de 13.346 m2. Detallamos la distribución de dicha superficie:
  - o Planta solar: 7.791 m2
  - o Sótano: 10.429 m2 (aparcamientos y locales comerciales)
  - o Planta baja: 6.295 m2 (locales comerciales)
  - o Primera planta: 3.901 m2 (locales y espacios comerciales)

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2024**

Los locales de este centro se han encontrado durante el 2024 al 98% de ocupación (96% en 2023)

- 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 2024 al 100% de ocupación (100% en 2023).

- 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 2024 al 90% de ocupación (86% en 2023).

- 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 30 de junio de 2024 a un 100% de ocupación (100% de ocupación a 31 de diciembre de 2023).

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

Este inmueble se encontraba a 30 de junio de 2024 a un 100% de ocupación (100% de ocupación a 31 de diciembre de 2023).

- 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 m<sup>2</sup>.

Este inmueble se encontraba a 30 de junio de 2024 a un 100% de ocupación (100% de ocupación a 31 de diciembre de 2023).

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

Este inmueble se ha encontrado a 30 de junio de 2024 a un 100% de ocupación (100% de ocupación a

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2024**

31 de diciembre de 2022).

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

Este inmueble se encontraba a 30 de junio de 2024 a un 100% de ocupación, al igual que a 31 de diciembre de 2023.

Las principales altas del ejercicio 2024 se corresponden con las reformas en diferentes activos para dar entrada a nuevos clientes tanto en el sector de centros comerciales como en el sector de oficinas.

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

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 5.514.780 euros (5.266.513 euros en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023) y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 2.346.116 euros (2.218.453 euros en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023).

No existen indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias ya que su valor recuperable individualizado, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, es superior a su valor neto contable individualizado. El importe y la fecha de las tasaciones más actualizadas a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Inmueble	Valor Bruto	Valor Neto	Valor Tasación	Fecha Tasación
Centro Comercial de Játiva	22.573.792	19.117.166	47.180.000	31/12/2023
Centro Comercial de Gandía	8.932.947	6.739.964	23.030.000	31/12/2023
Terreno de Gandía	2.050.870	2.050.870	3.873.147	31/12/2023
Centro Comercial de Parla	16.577.744	14.581.004	22.500.000	31/12/2023
Centro Comercial de Córdoba	19.824.062	15.772.634	32.900.000	31/12/2023
Oficinas Calle Colón, Valencia	2.783.081	2.531.548	2.940.000	31/12/2023
Residencia Geriátrica El Más, Torrent	2.853.131	2.616.589	3.364.000	31/12/2023
Residencia Geriátrica San Juan, Valencia	2.107.460	1.778.009	3.010.000	31/12/2023
Oficina Calle Botiguers, Paterna	18.892.935	17.757.665	29.160.000	31/12/2023
Residencia Geriátrica Albalar, Calicanto, Torrent	1.829.283	1.756.958	2.077.000	31/12/2023
Total	98.425.306	84.702.406	170.034.147	

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

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, al igual que en el ejercicio anual cerrado a 31 de diciembre de 2023, no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos

6) 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:

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2024**

	30.06.24	31.12.23
Menos de un año	8.152.569	10.107.293
Entre uno y cinco años	10.506.838	8.108.888
Más de cinco años	219.816	31.416
	18.879.223	18.247.597

Como arrendadores, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que ha tenido durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 la Sociedad son los siguientes:

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

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

- ZHENG ZHONG GUO (Xátiva)
- FOOD COURT (Xátiva)
- Fitness Park (Córdoba)
- CallTalent (Córdoba)
- Oficinas Haya (Táctica)
- Radius Business (Táctica)
- Diverxia (Táctica)

Como arrendadores, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que ha tenido durante el ejercicio el 31 de diciembre de 2023 la Sociedad son los siguientes:

- Media Markt Gandía, S.A. (Gandía)
- Hennes & Mauritz, S.L. (Xátiva)

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2024**

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

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.

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

Las inversiones financieras incluidas dentro del epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo” del balance están formadas principalmente por las fianzas depositadas en las instituciones públicas pertinentes, así como por los importes de balance relativos a los derivados de cobertura contratados (ver nota 13). Estas fianzas depositadas provienen de las fianzas recibidas que la Sociedad ha ido recibiendo de sus arrendatarios, contempladas bajo contrato de arrendamiento. Cabe mencionar así mismo las imposiciones a plazo fijo que se tienen con el Banco Santander y con CaixaBank, de 110.000 euros y de 105.163 euros respectivamente, así como un préstamo concedido a la sociedad participada Inversiones en Bienes Raíces Santa Fe, S.A. (ver nota 10).

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

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2024**

	30 de junio de 2024					
	2025	2026	2027	2028	Resto	Total
Derivados	-	-	-	-	589.335	589.335
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	202.709	202.709
Otros activos financieros	-	-	-	-	425.477	425.477
	-	-	-	-	1.217.520	1.217.520
	31 de diciembre de 2023					
	2025	2026	2027	2028	Resto	Total
Derivados	-	-	-	-	570.125	570.125
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	250.522	250.522
Otros activos financieros	-	-	-	-	409.071	409.071
	-	-	-	-	1.229.717	1.229.717

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

	30.06.2024	31.12.2023
Menos de un año	310.326	305.339
Entre uno y cinco años	734.515	508.980
Más de cinco años	363.833	556.461
	1.408.674	1.370.779

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.

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

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, se han producido pérdidas derivadas por deterioro de saldos comerciales pendientes de cobro originadas por riesgo de crédito por importe de 93,5 miles de euros, con una provisión por insolvencias de 524.847 euros (157 miles de euros en el ejercicio 2023 con una provisión por insolvencias de 525 miles de euros).

**9) Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo**

Las participaciones mantenidas al 30 de junio de 2024 en Empresas del Grupo se detallan a continuación:

Sociedad participada	Domicilio	Participación	Capital	Reservas	Rtdo ejercicios anteriores	Rdo del ejercicio	Total Fondos Propios
Inversiones Inmobiliarias en Bienes Raíces Córdoba, S.A.U.	Calle Botiguers 5, 46988, Paterna,	100%	1.956.370	9.898	26.381	26.610	2.019.259
Inversiones Inmobiliarias en Bienes Raíces Santa Fe, S.A.U.	Calle Botiguers 5, 46988, Paterna,	100%	60.000	-	(7.671)	(11.819)	40.510
<b>Total</b>			2.016.370	9.898	18.710	14.792	2.059.769

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2024**

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

El 18 de enero de 2022, la Sociedad constituyó la sociedad participada Inversiones Inmobiliarias en Bienes Raíces Santa Fe, S.A.U. a la que se le ha concedido un préstamo por valor de 400.000 euros. El vencimiento del mismo es el 16 de Septiembre de 2024.

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

10) Fondos Propios

a) Capital social

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

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha 14 de marzo de 2018 la Junta General de Accionistas declaró por finalizada la ampliación

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2024**

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

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

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

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

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

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

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

A 30 de Junio de 2024 el capital social es 28.396.960 euros, representado por 2.839.696 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 27.262.788 euros.

Tras las ampliaciones comentadas, las sociedades que al 30 de junio de 2024 cuentan con una participación igual o superior al 5% son las siguientes:

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2024**

	Porcentaje Participación
ALMAGRE, S.A.	22,94%
LOGAN GROUP	22,81%
GOLD CHANDELIER, INC	15,57%
<u>ECODAY INTERNATIONAL CORP</u>	<u>15,21%</u>

Tras las ampliaciones comentadas, las sociedades que al 31 de diciembre de 2023 cuentan con una participación igual o superior al 5% son las siguientes:

	Porcentaje Participación
LOGAN GROUP INC	22,81%
ALMAGRE, S.A.	22,94%
GOLD CHANDELIER, INC	15,57%
<u>ECODAY INTERNATIONAL CORP</u>	<u>15,21%</u>

b) Reserva legal

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

Al 30 de junio de 2024, esta reserva asciende a 1.909.793 euros (1.589.733 euros a 31 de diciembre de 2023) y no se encuentra totalmente constituida.

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

c) Acciones propias

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

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
30.06.24	945	32,70	32,70	30.904
31.12.23	945	32,70	32,70	30.904

Durante el ejercicio 2023 se realizó la venta de 100 acciones propias por un importe de 3.163 euros. Durante el ejercicio 2024 no ha habido movimientos de autocartera.

11) Deudas a largo plazo y a corto plazo

A 30 de junio de 2024, las deudas a largo y corto plazo a coste amortizado se clasifican en base a las siguientes categorías:

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2024**

Deudas a largo plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
	30.06.24	30.06.24	30.06.24
<u>Categorías:</u>			
Débitos y partidas a pagar	25.861.097	1.408.674	27.269.771
	25.861.097	1.408.674	27.269.771
Deudas a corto plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
	30.06.24	30.06.24	30.06.24
<u>Categorías:</u>			
Débitos y partidas a pagar	3.899.891	1.820.349	5.720.240
	3.899.891	1.820.349	5.720.240

A cierre del ejercicio 2023, las deudas a largo y corto plazo a coste amortizado se clasifican en base a las siguientes categorías:

Deudas a largo plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
	31.12.23	31.12.23	31.12.23
<u>Categorías:</u>			
Débitos y partidas a pagar	26.991.480	1.370.779	28.362.259
	26.991.480	1.370.779	28.362.259
Deudas a corto plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
	31.12.23	31.12.23	31.12.23
<u>Categorías:</u>			
Débitos y partidas a pagar	4.014.408	764.490	4.778.898
	4.014.408	764.490	4.778.898

Dentro del epígrafe “Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo” del balance a 30 de junio del 2024 y a 31 de diciembre del 2023 están incluidos:

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2024**

A 30.06.2024							
Activo hipotecado	Banco	Importe concedido	Vencimiento	Tipo de interés	Importe Largo Plazo	Importe Corto Plazo	
						Intereses devengados pendientes	Capital pendiente
Centros Comerciales "Plaza Mayor Xátiva" y "Plaza Mayor Gandía"	Sabadell	14.500.000	30/09/2032	1,80%	6.153.042	0	753.651
Centro Comercial "Parla Natura"	Sabadell	8.500.000	31/12/2032	1,90%	4.191.710	0	510.899
Centro Comercial de Córdoba	Bankia	10.000.000	28/07/2031	1,30%	4.708.143	54.846	584.973
Residencias geriátricas "Residencia San Juan"y "Residencia El Mas"	Bankia	2.491.000	31/03/2028	1,50%	786.761	3.905	254.512
Oficinas de la Calle Colón, número 60, planta 7, Valencia	Bankia	1.364.250	31/03/2030	1,50%	598.298	2.673	114.388
Oficinas de la Calle Botiguers, número 5, Paterna, Valencia	La Caixa	9.500.000	30/06/2034	1,30%	6.471.875	35.807	605.625
PRESTAMO LP SABADELL REFORMAS CC	Sabadell	1.200.000	31/07/2024	1,80%	0	0	20.897
PRESTAMOS LP SABADELL FIT OUT 1	Sabadell	1.560.000	31/07/2024	1,80%	0	0	25.771
ICO 1	Sabadell	1.700.000	30/04/2026	1,75%	364.039	35.666	429.902
ICO 2	La Caixa	260.000	06/05/2026	1,95%	0	0	81.063
LP SANTANDER	Santander	1.060.000	18/02/2034	2,72%	826.024	0	69.149
LP CAIXABANK 2º HIPOTECA CORDOBA	Caixabank	1.400.000	28/05/2031	1,30%	1.095.252	4.691	155.764
PRESTAMO LP CAIXABANK	Caixabank	850.000	30/04/2029	4,75%	665.955	0	155.712
		54.385.250			25.861.097	137.587	3.762.304

A 31.12.2023							
Activo hipotecado	Banco	Importe concedido	Vencimiento	Tipo de interés	Importe Largo Plazo	Importe Corto Plazo	
						Intereses devengados pendientes	Capital pendiente
Centros Comerciales "Plaza Mayor Xátiva" y "Plaza Mayor Gandía"	Sabadell	14.500.000	30/09/2032	1,80%	6.531.711	0	746.130
Centro Comercial "Parla Natura"	Sabadell	8.500.000	31/12/2032	1,90%	4.448.494	0	505.590
Centro Comercial de Córdoba	Bankia	10.000.000	28/07/2031	1,30%	5.008.277	90.887	577.224
Residencias geriátricas "Residencia San Juan"y "Residencia El Mas"	Bankia	2.491.000	31/03/2028	1,50%	914.492	4.377	252.618
Oficinas de la Calle Colón, número 60, planta 7, Valencia	Bankia	1.364.250	31/03/2030	1,50%	655.705	2.885	113.536
Oficinas de la Calle Botiguers, número 5, Paterna, Valencia	La Caixa	9.500.000	30/06/2034	1,30%	6.780.625	38.343	581.875
PRESTAMO LP SABADELL REFORMAS CC	Sabadell	1.200.000	31/07/2024	1,80%	0	0	145.624
PRESTAMOS LP SABADELL FIT OUT 1	Sabadell	1.560.000	31/07/2024	1,80%	0	0	179.588
ICO 1	Sabadell	1.700.000	30/04/2026	1,75%	579.930	37.582	426.159
ICO 2	La Caixa	260.000	06/05/2026	1,95%	37.026	0	87.646
LP SANTANDER	Santander	1.060.000	18/02/2034	2,72%	861.219	0	67.033
LP CAIXABANK 2º HIPOTECA CORDOBA	Caixabank	1.400.000	28/05/2031	1,30%	1.174.001	4.974	152.336
		53.535.250			26.991.480	179.047	3.835.361

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

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

- Fianzas que la Sociedad ha ido recibiendo de sus arrendatarios, contempladas bajo contrato de arrendamiento por importe de 1.408.674 euros a 30 de junio de 2024 (1.370.779 euros a 31 de diciembre de 2023).

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2024**

A 30 de junio de 2024 existen 137.587 euros (179.047 euros a 31 de diciembre de 2023) 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 30 de junio de 2024 y el 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	30 de junio de 2024				Total
	2025	2026	2027	Resto	
Deudas:					
Deudas con entidades de crédito	0	364.039	0	25.497.058	25.861.097
Otros pasivos financieros	-	-		1.408.674	1.408.674
	-	364.039	-	26.905.732	27.269.771
	31 de diciembre de 2023				Total
	2025	2026	2027	Resto	
Deudas:					
Deudas con entidades de crédito	0	616.956	0	26.374.524	26.991.480
Otros pasivos financieros	-	-		1.370.779	1.370.779
	-	616.956	-	27.745.303	28.362.259

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 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023:

30 de junio de 2024						
Concepto	Clasificación	Entidad	Importe contratado	Vencimiento	Valor razonable	
					Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Caixa Bank	9.500.000	01/07/2034	805.547	
31 de diciembre de 2023						
Concepto	Clasificación	Entidad	Importe contratado	Vencimiento	Valor razonable	
					Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	Cobertura de tipo de interés	Caixa Bank	9.500.000	01/07/2034	786.337	

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.**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2024**

13) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

Concepto	30.06.24	31.12.23
Acreedores varios	403.424	563.583
Otras deudas con las Administraciones Públicas (ver nota 15)	359.221	250.394
Total	762.645	813.977

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

	Ene 24 - Jun 24	Ene 23 - Dic 23
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	33,34	44,77
Ratio operaciones Pagadas	29,97	42,68
Ratio operaciones pendientes de pago	51,84	62,01
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	3.255.458	3.914.723
Total pagos pendientes	593.758	400.895

	2024	2023
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	2.460.926	2.395.571
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	1.025	1.357
Porcentaje del volumen facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	76%	61%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	67%	55%

14) Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas en los ejercicios cerrados el 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2024**

30 de junio de 2024		
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Cuenta	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido		(244.595)
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	(101.612)
Pasivo por Impuesto de Actividad Económica		
Activo por impuesto corriente	45.918	
Activo por retenciones y pagos a cuenta	117.436	-
Organismos de la Seguridad Social	-	(13.014)
	163.354	(359.221)
31 de diciembre de 2023		
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Cuenta	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	45.918	(228.185)
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	(11.435)
Activo por retenciones y pagos a cuenta	116.941	-
Organismos de la Seguridad Social	-	(10.774)
	162.859	(250.394)

**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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 era la siguiente:

	30 de junio de 2024	Total
Resultado contable		1.691.765
Base Imponible Previa		-
Otras diferencias de imputación temporal de ingresos y gastos. Régimen Especial		-
Base Imponible		-
Tipo de Gravamen 15%		-
Cuota Íntegra		-
Retenciones y pagos a cuenta (-)		-
<b>IMPORTE A DEVOLVER/PAGAR</b>		<b>-</b>

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2024**

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 2023 era la siguiente

31 de diciembre de 2023	Total
Resultado contable	3.200.598
Base Imponible Previa	-
Otras diferencias de imputación temporal de ingresos y gastos. Régimen Especial	-
Base Imponible	-
Tipo de Gravamen 15%	-
Cuota Íntegra	-
Retenciones y pagos a cuenta (-)	-
<b>IMPORTE A DEVOLVER/PAGAR</b>	<b>-</b>

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 30 de junio de 2024, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios todos los impuestos que le son de aplicación de los últimos cuatro ejercicios. Los Administradores consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los presentes Estados Financieros Intermedios adjuntos.

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):

	30.06.24	30.06.23
Alquiler de inmuebles	5.514.780	5.266.513
	<u>5.514.780</u>	<u>5.266.513</u>

b) Gastos de personal

Su desglose es el siguiente:

	30.06.24	30.06.23
Sueldos, salarios y asimilados	(315.290)	(298.601)
Cargas sociales	(118.532)	(81.291)
<i>Otras cargas sociales</i>	<i>(56.029)</i>	<i>(18.857)</i>
<i>Seguridad Social</i>	<i>(62.503)</i>	<i>(62.434)</i>
	<u>(433.822)</u>	<u>(379.892)</u>

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2024**

c) Otros gastos de explotación

Su desglose es el siguiente:

Arrendamientos	(17.899)	(8.555)
Mantenimiento	(155.323)	(124.046)
Servicios profesionales independientes	(169.779)	(183.018)
Primas de seguro	(43.624)	(44.289)
Servicios bancarios	(3.575)	(2.531)
Publicidad y marketing	(77.384)	(64.556)
Suministros	(161.093)	(146.212)
Otros servicios	(873.378)	(847.574)
Tributos	(410.239)	(417.782)
Pérdidas, deterioro y variaciones de las provisiones por operaciones	-	(67.023)
	(1.912.294)	(1.905.585)

16) Hechos posteriores al cierre

El 10 de Agosto, el Consejo de Administración aprobó el reparto de dividendos a cuenta del ejercicio comprendido entre el 1 de abril de 2024 y el 30 de junio de 2024, por un importe de setecientos veintidós mil trescientos setenta y siete euros (722.377€)

17) Otra información

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

<u>Sexo</u>	<u>30.06.24</u>	<u>31.12.23</u>
Hombre	11	11
Mujer	2	2
<b>TOTAL</b>	<b>13</b>	<b>13</b>

Los honorarios devengados por los auditores de la Sociedad a 30 de junio de 2024 por el trabajo de revisión limitada ascienden a 6.000 euros (6.000 euros a 30 de junio de 2023)

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

A 30 de junio de 2024, la alta dirección está compuesta por un miembro del Consejo de Administración.

Las retribuciones percibidas a 30 de junio de 2024 por los miembros del Consejo de Administración y por el personal de alta dirección de la Sociedad han sido de 107.978 euros (106.528 euros al 30 de junio de 2023)

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2024**

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 30 de junio de 2024 por importe total de 16.364.262 euros.
- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general:
  - d.1) La única distribución de dividendos realizada durante el ejercicio terminado el 31 de agosto de 2017 con cargo a reservas y a resultados de ejercicios anteriores no sujetos al régimen fiscal de esta ley, fue por un valor de 250.000 euros, de los cuales 197.516 euros fueron repartidos con cargo al resultado del ejercicio terminado a 31 de agosto de 2016 y 52.484 euros con cargo a reservas voluntarias.
  - d.2) La única distribución de dividendos realizada durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 con cargo a reservas y a resultados de ejercicios anteriores no sujetos al régimen fiscal de esta ley, ha sido por un valor de 250.000 euros, los cuales fueron repartidos con cargo a reservas voluntarias.
- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores:
  - e.1) Ver nota 3.
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley:
  - f.1) Centro Comercial Plaza Mayor Játiva: 30 de septiembre de 2014
  - f.2) Centro Comercial Plaza Mayor Gandía: 30 de septiembre de 2014
  - f.3) Centro Comercial Parla Natura: 29 de julio de 2016

**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**  
**Nota a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2024**

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

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

g.1) Los activos que computan dentro del 80 por ciento al que se refiere dicho apartado de la Ley, se corresponden a los descritos en el punto anterior f) y sus valores brutos individuales son los reflejados en la nota 6 de las presentes notas. El valor neto contable del total de estos activos a 30 de junio de 2024 se corresponde a un importe total de 84.702.407 euros.

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

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

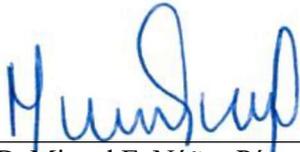
**Veracruz Properties SOCIMI, S.A.**

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

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. han formulado los Estados Financieros Intermedios (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de flujos de efectivo, estado de cambios en el patrimonio neto y las notas a los estados financieros intermedios) de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

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

Valencia, 17 de Octubre de 2024



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



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

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

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

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

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. han formulado los Estados Financieros Intermedios (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de flujos de efectivo, estado de cambios en el patrimonio neto y las notas a los estados financieros intermedios) de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

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

Valencia, 17 de Octubre de 2024

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

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

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

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

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

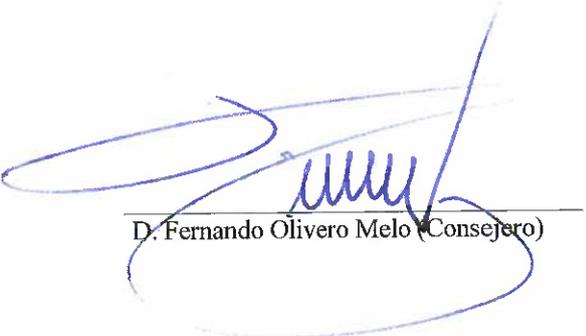
En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. han formulado los Estados Financieros Intermedios (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de flujos de efectivo, estado de cambios en el patrimonio neto y las notas a los estados financieros intermedios) de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

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

Valencia, 17 de Octubre de 2024

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

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

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

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

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

**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