Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, segmento de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (MAB-SOCIMI) dela totalidad de las acciones de Veracruz Properties SOCIMI, S.A.



Julio2018

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, el "**Mercado**" o el "**MAB**"), en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, el "**MAB-SOCIMI**"), de la Sociedad Veracruz Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, "**VERACRUZ SOCIMI**", la "**Sociedad**", la "**Compañía**" o el "**Emisor**") ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el ANEXO de la Circular del MAB 9/2017, de 21 de diciembre, sobre los Requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el MAB de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, (en adelante, "**Circular MAB 9/2017**"), designándose a Armabex Asesores Registrados, S.L., como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en la Circular del MAB 9/2017, de 21 de diciembre, y la Circular del MAB 16/2016, 26 de julio, sobre el Asesor Registrado en el MAB (en adelante, "**Circular MAB 16/2016**").

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

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo de Incorporación al MAB (en adelante, el "**Documento Informativo**") con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables a los que el mismo se refiere.

Ni la Sociedad Rectora del MAB ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del Documento Informativo.

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

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que la Sociedad VERACRUZ SOCIMI cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad VERACRUZ SOCIMI en la preparación y redacción del Documento Informativo de Incorporación al MAB exigido por la Circular MAB 9/2017, de 21 de diciembre, por la que se aprueban los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Tercero. Ha revisado la información que la Sociedad VERACRUZ SOCIMI ha reunido y publicado y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad VERACRUZ SOCIMI en lo que se refiere a los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones asumidas por razón de su incorporación en el segmento MAB-SOCIMI, así como en la mejor forma de tratar tales hechos y evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

Índice

1 RESUMEN 7

2 INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y SU NEGOCIO 17

2.1 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante 17

2.2 Auditor de cuentas de la Sociedad 17

2.3 Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio…) y objeto social 18

2.4 Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes 19

2.5 Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación en el MAB-SOCIMI 29

2.6 Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. 30

2.6.1 Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.) 35

2.6.2 Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario 55

2.6.3 Información Fiscal 56

2.6.4 Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias 65

2.6.5 Informe de valoración realizado por un Experto Independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad 66

2.7 Estrategia y ventajas competitivas del Emisor 86

2.8 Breve descripción del grupo de sociedades del emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del emisor 89

2.9 En su caso, dependencia respecto a patentes, licencias o similares 89

2.10 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos…) 89

2.11 Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del emisor . 92

2.12 Información Financiera del Emisor 93

2.12.1 Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. 93

2.12.2 En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello 110

2.12.3 Descripción de la política de dividendos 110

2.12.4 Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor 113

2.13 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento 114

2.14 Principales inversiones del emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.13), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse 116

2.15 Información relativa a operaciones vinculadas 117

Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas: 117

a) Operaciones realizadas con accionistas significativos 117

b) Operaciones realizadas con administradores y directivos 117

c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo 117

A efectos de este apartado se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad). 117

2.16 En el caso de que, de acuerdo con la normativa del Mercado Alternativo Bursátil o a la voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos) 118

2.17 Información relativa a los Administradores y Altos Directivos del Emisor 118

2.17.1 Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un consejo de Administración 118

2.17.2 Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones y explicaciones, breves, que se consideren oportunas. 124

2.17.3 Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control. 126

2.18 Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica 127

2.19 Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre capital. Así mismo, se incluirá también detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social 128

2.20 Declaración sobre el capital circulante 129

2.21 Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía 129

2.22 Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta 130

2.23 Factores de riesgo 130

2.23.1 Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad 131

2.23.2 Riesgos Operativos 132

2.23.3 Riesgos asociados a la actividad del emisor y al sector inmobiliario 133

2.23.5 Riesgos asociados a las acciones de la compañía 136

2.23.6 Riesgos fiscales 137

3 INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES 140

3.1 Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han admitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación 140

3.2 Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación en el Mercado que se haya realizado y de su resultado 140

3.3 Características principales de las acciones y los derechos que incorporan, incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional 141

3.4 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI 142

3.5 Pactos para-sociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto 143

3.6 Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI..... 143

3.7 Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad 144

3.8 Descripción del funcionamiento de la Junta General 145

3.9 Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función 151

4 OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS..... 153

5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES 154

5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor 154

5.2 En el caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de terceros emitidos en calidad de expertos se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor 155

5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación 155

ANEXO I- Informe de valoración independiente de las acciones de VERACRUZ SOCIMI a 31/03/2018..... 156

ANEXO II- Informe de valoración de los activos de VERACRUZ SOCIMI. 156

ANEXO III Comunicación a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI 156

ANEXO IV Cuentas anuales abreviadas auditadas a 31 de diciembre de 2017, a 31 de agosto de 2017, a 31 de agosto de 2016 y a 31 de diciembre de 2015..... 156

ANEXO V Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno del Emisor 156

1 RESUMEN

En cumplimiento de lo previsto en la Circular MAB 9/2017, de 21 de diciembre, en la que se establece el régimen aplicable a las Empresas en Expansión y a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante "**SOCIMI**") cuyos valores se incorporen al MAB, VERACRUZ SOCIMI presenta este Documento Informativo, con el contenido ajustado al ANEXO de la citada Circular.

El presente Resumen debe leerse como introducción al Documento Informativo. La decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento Informativo en su conjunto.

Responsabilidad sobre el Documento

Don Salvador Ernesto Fondeur Mendoza, en nombre y representación de la Sociedad, en virtud de las facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 30 de abril de 2018, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento Informativo y declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión o defecto relevante.

Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción

En cumplimiento con lo previsto en la Circular MAB 9/2017se debe presentar un informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.

En cumplimiento con lo previsto en dicha Circular, el Emisor ha encargado a Gesvalt, Sociedad de Tasación, S.A. (en adelante "**Gesvalt**") una valoración independiente de sus acciones. Cumpliendo con dicho encargo, Gesvalt ha emitido un informe de valoración del negocio de VERACRUZ SOCIMI, con fecha de valoración a31 de marzo de 2018, una copia del cual se adjunta como **Anexo I** a este Documento Informativo.

En el punto 2.6.1 de este Documento Informativo aparecen descritos los activos inmobiliarios que componen la cartera inmobiliaria de la Sociedad. Los inmuebles se han valorado a mercado siguiendo diferentes metodologías dependiendo del tipo de activo a valorar. La valoración de los activos inmobiliarios se ha realizado por Valtec S.A (en adelante Valtecsa), una copia del cual se adjunta como **Anexo II** a este Documento Informativo.

Gesvalt, de acuerdo con la información disponible y su entendimiento de las características y actividades que lleva a cabo la Sociedad, ha considerado que el método más adecuado para la valoración y estimación de un rango posible de valores de la totalidad de las acciones de la Sociedad es el triple-NAV.

En la siguiente tabla se muestra un extracto de la valoración:

Triple NAV	Rango bajo	Rango central	Rango alto
Valor del Patrimonio Neto (31/03/2018)	41.238.699,54 €	41.238.699,54 €	41.238.699,54 €
Plusvalías de activos	39.480.862,18 €	45.302.762,18 €	51.124.662,18 €
Gatos de estructura	-4.023.099,32 €	-3.572.992,23 €	-3.213.467,31 €
Patrimonio ajustado (NNNAV)	76.696.462,40 €	82.968.469,49 €	89.149.894,41 €

En el punto 2.6.5 de este Documento Informativo se puede encontrar toda la información relativa a la valoración de la Sociedad, y el informe de valoración completo, junto con el informe de valoración de los activos, que se adjuntan como **Anexo I** y **Anexo II** del presente Documento.

Fijación del precio de incorporación al MAB

Teniendo en consideración el informe de valoración de la Compañía a 31 de marzo de 2018 emitido por Gesvalt, con fecha de 17 de mayo de 2018, el Consejo de Administración de la Compañía, celebrado el 18 de mayo de 2018, fijó un precio de referencia de 32,60€, lo que implica un valor total de 76.730.620 €. Esta valoración de la Sociedad está comprendida en el intervalo de valoración establecido por Gesvalt.

Principales factores de riesgo

Antes de adoptar la decisión de invertir en acciones de la Sociedad, además de toda la información expuesta en este Documento Informativo, deben de tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23, que podrían afectar negativamente al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor, siendo los principales:

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

La Sociedad mantiene una deuda con entidades de crédito por préstamos hipotecarios que a 31 de diciembre de 2017 asciende a 30.000.000€ aproximadamente. En el ejercicio 2018 se han firmado 2 nuevos préstamos con Bankia por importe aproximado de 4.000.000 € para la adquisición de la oficina de la Calle Colón en Valencia y para la adquisición de las 2 residencias geriátricas.

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

El nivel de apalancamiento de la Sociedad, a 31 de diciembre de 2017, entendido como el ratio deuda financiera neta/patrimonio neto, asciende a un 45% aproximadamente, considerado por la Sociedad como aceptable.

Por otra parte, los préstamos con Banco Sabadell, descritos en el punto 2.12.1 del presente Documento Informativo, podrán ser considerados vencidos anticipadamente en caso de que no se cumplan las siguientes condiciones:

- En el caso de cambio de control (adquisición por un tercero de más del 51% del capital social por parte de un tercero o que Giocrishei S.L. deje de ostentar al menos un 20% del capital social).Ver apartado 2.12.1.1 (iii deudas a corto plazo).

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

- El ratio de apalancamiento (deuda financiera neta / EBITDA) deberá ser inferior a 6.

- El ratio de cobertura del servicio de la deuda (flujo de caja libre / servicio de la deuda) deberá ser superior a 1,15.

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

La Sociedad, a 31 de diciembre de 2017 incumplió la condición del ratio de apalancamiento anteriormente detallada, no obstante lo anterior, la Sociedad obtuvo con fecha 31 de diciembre de 2017 la comunicación por parte dela entidad financiera de que dicho incumplimiento no implicará la cancelación anticipada de dicha fuente de financiación. Existe el riesgo de que la Sociedad vuelva a incumplir alguna de las condiciones anteriores y que, por parte de la entidad financiera, el incumplimiento implique la cancelación anticipada de dicha fuente de financiación.

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

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

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

Riesgos vinculados al cobro de rentas de alquiler

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

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

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

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

Breve descripción de la compañía, del negocio del emisor y de su estrategia

VERACRUZ SOCIMI es una sociedad dedicada a la adquisición, gestión y comercialización de activos inmobiliarios, especialmente, Centros Comerciales y Parques Comerciales, todos ellos ubicados dentro de la península ibérica. Durante los últimos meses está llevando a cabo una política expansiva hacia nuevos activos inmobiliarios (oficinas y residencias geriátricas) que le permite beneficiarse de su experiencia en el sector.

Actualmente la Sociedad dispone de los siguientes activos: 4 Centros Comerciales, 2 Residencias Geriátricas, 1 Oficina y 1 solar. En el punto 2.6.1 del presente Documento Informativo se describen dichos activos.

La gestión de los mencionados activos se realiza internamente por la Sociedad.

Estrategia de la Sociedad

La estrategia de la Sociedad consiste en la maximización de la rentabilidad de sus activos por medio de:

- Una baja rotación de sus inquilinos actuales.
- Captación de las principales firmas del panorama nacional e internacional.
- Diseño de un mix comercial atractivo y coherente para su área de influencia.
- Mejora y modernización de las instalaciones adecuándolas a las últimas tendencias del mercado.
- Diseño y ejecución de un plan de dinamización comercial.

La estrategia futura de la Sociedad se centrará en reforzar su capacidad de captación de clientes y alquilar los locales actualmente desocupados, proporcionar una experiencia de alta calidad a los clientes y la mejor oferta minorista, de restauración y de ocio.

La estrategia de la Sociedad se detalla en el punto 2.7 del presente Documento Informativo.

Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor

Las cuentas anuales abreviadas correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015, el 31 de agosto de 2016 (ejercicio de 8 meses), el 31 de agosto de 2017 y el 31 de diciembre de 2017 (ejercicio de 4 meses), han sido objeto de auditoría por Grant Thornton, S.L.P. (en adelante, **"Grant Thornton"**).

Grant Thornton es una sociedad domiciliada en la Calle José Abascal, 56 (28003 Madrid), inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 36.652, Folio 133, Hoja M-657409, con C.I.F. B08914830, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas bajo el número S-0231.

El Emisor presenta cuentas anuales a 31 de marzo de 2018, como última información financiera disponible, que no han sido objeto de auditoría, ni revisadas por el auditor.

ACTIVO	31/03/2018	31/12/2017**	31/08/2017	31/08/2016*	31/12/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	**71.632.348 €**	**64.319.738 €**	**64.724.372 €**	**64.920.482 €**	**29.264.097 €**
Inmovilizado Intangible	**2.210 €**	**985 €**	**1.112 €**	**1.000 €**	**0 €**
Inmovilizado Material	**57.912 €**	**35.638 €**	**31.590 €**	**6.397 €**	**7.459 €**
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	57.912 €	35.638 €	31.590 €	6.397 €	7.459 €
Inversiones Inmobiliarias	**71.136.104 €**	**63.844.737 €**	**64.253.731 €**	**64.233.391 €**	**28.583.283 €**
Terrenos	23.491.132 €	20.175.374 €	20.274.327 €	20.271.601 €	11.143.332 €
Construcciones	47.644.973 €	43.669.363 €	43.979.404 €	43.961.790 €	17.439.951 €
Inversiones financieras a largo plazo	**436.121 €**	**438.378 €**	**437.939 €**	**679.694 €**	**673.355 €**
Instrumentos de patrimonio	47.814 €	50.071 €	49.632 €	50.071 €	50.071 €
Otros activos financieros	388.307 €	388.307 €	388.307 €	629.623 €	623.284 €
ACTIVO CORRIENTE	**4.704.927 €**	**2.995.872 €**	**4.304.801 €**	**1.485.149 €**	**1.729.727 €**
Activos no corrientes mantenidos para la venta	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**-8.594 €**	**-8.594 €**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**605.991 €**	**736.988 €**	**562.946 €**	**618.889 €**	**187.740 €**
Clientes, por ventas y prestaciones de servicios	448.613 €	578.888 €	485.406 €	577.483 €	187.541 €
Deudores varios	0 €	722 €	0 €	41.207 €	0 €
Activos por impuesto corriente	45.918 €	45.918 €	45.918 €	0 €	0 €
Otros créditos con las Administraciones públicas	111.460 €	111.460 €	31.622 €	199 €	199 €
Periodificaciones a corto plazo	**107.445 €**	**91.550 €**	**95.069 €**	**104.178 €**	**0 €**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**3.991.491 €**	**2.167.334 €**	**3.646.786 €**	**770.676 €**	**1.550.581 €**
Tesorería	3.991.491 €	2.167.334 €	3.646.786 €	770.676 €	1.550.581 €
TOTAL ACTIVO	**76.337.274 €**	**67.315.610 €**	**69.029.173 €**	**66.405.631 €**	**30.993.824 €**

*Cuentas anuales reexpresadas (para más información véase punto 2.12 del presente Documento)
** Ejercicio de 4 meses finalizado el 31/12/2017

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/03/2018	31/12/2017**	31/08/2017	31/08/2016*	31/12/2015
PATRIMONIO NETO	**41.238.700 €**	**35.574.264 €**	**35.296.958 €**	**32.081.632 €**	**14.741.411 €**
Fondos propios	**40.711.395 €**	**35.574.264 €**	**35.296.958 €**	**32.081.632 €**	**14.741.411 €**
Capital	**23.537.000 €**	**21.554.000 €**	**21.554.000 €**	**20.471.000 €**	**14.500.000 €**
Capital	23.537.000 €	21.554.000 €	21.554.000 €	20.471.000 €	14.500.000 €
Prima de emisión	**16.570.876 €**	**12.934.708 €**	**12.934.708 €**	**10.948.844 €**	**0 €**
Reservas	**558.251 €**	**558.251 €**	**411.788 €**	**241.408 €**	**28.189 €**
Reserva legal y estatutaria	476.365 €	476.365 €	257.522 €	165.482 €	28.189 €
Otras reservas	81.886 €	81.886 €	154.266 €	75.926 €	
Dividendos a cuenta	**-450.000 €**		**-1.791.967 €**	**-650.000 €**	**-1.159.738 €**
Remanente	**527.305 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**
Resultado del ejercicio	**495.268 €**	**527.305 €**	**2.188.429 €**	**1.070.380 €**	**1.372.960 €**
PASIVO NO CORRIENTE	**32.917.987 €**	**29.008.906 €**	**29.769.608 €**	**31.716.296 €**	**14.317.795 €**
Deudas a largo plazo	**32.917.987 €**	**29.008.906 €**	**29.769.608 €**	**31.716.296 €**	**14.317.795 €**
Deudas con entidades de crédito	31.791.237 €	28.103.991 €	28.870.741 €	30.863.159 €	13.557.420 €
Otros pasivos financieros	1.126.751 €	904.915 €	898.867 €	853.137 €	760.375 €
PASIVO CORRIENTE	**2.180.587 €**	**2.732.440 €**	**3.962.607 €**	**2.607.703 €**	**1.934.618 €**
Deudas a corto plazo	**1.573.321 €**	**2.173.188 €**	**2.122.287 €**	**1.701.780 €**	**1.020.810 €**
Deudas con entidades de crédito	1.552.749 €	2.173.161 €	2.122.287 €	1.701.663 €	745.810 €
Otros pasivos financieros	20.572 €	27 €	**0 €**	117 €	275.000 €
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**607.266 €**	**559.252 €**	**1.840.320 €**	**905.923 €**	**913.808 €**
Proveedores			2.478 €	6.829 €	45.103 €
Acreedores varios	387.023 €	290.508 €	1.419.171 €	263.643 €	373.896 €
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	0 €	0 €	**0 €**	609 €	609 €
Pasivos por impuesto corriente	0 €	0 €	**0 €**	242.995 €	421.877 €
Otras deudas con las Administraciones Públicas	220.243 €	268.744 €	418.671 €	391.847 €	72.323 €
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**76.337.274 €**	**67.315.610 €**	**69.029.173 €**	**66.405.631 €**	**30.993.824 €**

*Cuentas anuales reexpresadas (para más información véase punto 2.12 del presente Documento)
** Ejercicio de 4 meses finalizado el 31/12/2017

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	31/03/2018	31/12/2017**	31/08/2017	31/08/2016*	31/12/2015
Importe neto de la cifra de negocios	**1.711.720 €**	**2.216.925 €**	**6.952.205 €**	**3.344.174 €**	**4.169.824 €**
Ventas	1.711.022 €	2.078.148 €	6.948.149 €	3.342.505 €	4.168.354 €
Prestaciones de servicios	697 €	138.777 €	4.056 €	1.669 €	1.470 €
Otros ingresos de explotación	**16.892 €**	**12.930 €**	**57.973 €**	**29.253 €**	**16.230 €**
Gastos de personal	**-108.119 €**	**-133.365 €**	**-252.292 €**	**-78.703 €**	**-116.507 €**
Sueldos, salarios y asimilados	-89.540 €	-109.721 €	-207.401 €	-60.386 €	-90.578 €
Cargas sociales	-18.579 €	-23.644 €	-44.891 €	-18.317 €	-25.929 €
Otros gastos de explotación	**-659.931 €**	**-939.326 €**	**-2.795.079 €**	**-1.242.526 €**	**-1.488.682 €**
Servicios exteriores	-469.184 €	-700.232 €	-2.177.615 €	-972.710 €	-1.129.809 €
Tributos	-190.747 €	-239.094 €	-615.800 €	-269.816 €	-358.873 €
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-16.036 €	0 €	-1.305 €	0 €	0 €
Otros gastos de gestión corriente	0 €		-359 €	-	
Amortización del inmovilizado	**-334.450 €**	**-441.870 €**	**-1.216.168 €**	**-476.447 €**	**-443.881 €**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**-50 €**
Otros resultados	**2.586 €**	**-21.763 €**	**-14.188 €**	**-7.482 €**	**79 €**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**612.662 €**	**693.531 €**	**2.732.451 €**	**1.568.269 €**	**2.137.013 €**
Ingresos financieros	0 €	602 €	4.500 €	1.484 €	3.721 €
Gastos financieros	-117.395 €	-165.103 €	-517.942 €	-189.084 €	-323.581 €
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0 €	-1.819 €	2.656 €	-3.490 €	-8.594 €
Diferencias de cambio	1 €	94 €	-33.237 €	0 €	23.763 €
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	0 €	0 €	0 €	2 €	-1.709 €
RESULTADO FINANCIERO	**-117.395 €**	**-166.226 €**	**-544.023 €**	**-191.088 €**	**-306.400 €**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**495.268 €**	**527.305 €**	**2.188.428 €**	**1.377.181 €**	**1.830.613 €**
Impuestos sobre beneficios	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**-306.801 €**	**-457.653 €**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**495.268 €**	**527.305 €**	**2.188.428 €**	**1.070.380 €**	**1.372.960 €**

*Cuentas anuales reexpresadas (para más información véase punto 2.12 del presente Documento)
** Ejercicio de 4 meses finalizado el 31/12/2017

Dicha información ha sido elaborada partiendo de los registros contables de la Sociedad, y ha sido formulada de acuerdo con los principios de contabilidad y normas de valoración generalmente aceptados establecidos en el Plan General de Contabilidad, aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, las normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas aprobadas mediante Real Decreto 1159/2010 y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, de forma que muestra la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los flujos de efectivo de la Sociedad.

En el punto 2.12.1 del presente Documento Informativo se analiza en detalle la evolución de las diferentes partidas y epígrafes del Balance de Situación y de la cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad.

Administradores y altos directivos del emisor

El funcionamiento del órgano de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 27 a 37 de los Estatutos Sociales, tal y como se detalla en el apartado 2.17.1 del presente Documento Informativo.

La composición del Consejo de Administración de VERACRUZ SOCIMI, a fecha del Documento Informativo, y tras la reunión de la Junta General de accionistas celebrada el 27 de enero de 2017 es la siguiente:

Consejero	Cargo	Fecha Nombramiento
D. Miguel Eduardo Núñez Pérez	Presidente del Consejo	27/01/2017
D. Alberto Jana Tactuck	Vocal	27/01/2017
D. Fernando Oliveros Melo	Vocal	27/01/2017
D. Salvador Ernesto Fondeur Mendoza	Secretario y Consejero Delegado	27/01/2017

Los nombramientos constan inscritos en el Registro Mercantil de Valencia en fecha 24 de julio de 2017, tomo 10112, folio 163, hoja V170426, inscripción 7, en virtud de la escritura pública otorgada ante el notario de D. Luis Manuel Mata Rabasa, en fecha 20 de junio de 2017.

Composición accionarial

El Emisor cuenta a la fecha de este Documento Informativo con 8 accionistas directos titulares de una participación igual o superior al 5% del capital social y 8 indirectos:

Accionistas	Número de Acciones	Capital Social	% Sobre Cap. Social
Almagre, S.A.	353.597	3.535.970	15,023%
Gold ChandelierInc	226.200	2.262.000	9,610%
Logan Group Inc	215.900	2.159.000	9,173%
Ecoday International Corp	215.900	2.159.000	9,173%
Rock Valley Trading Inc	215.900	2.159.000	9,173%
Primefield Internacional Inc	215.900	2.159.000	9,173%
Kleipcorp Internacional Inc	215.900	2.159.000	9,173%
Enpoen Corp	215.800	2.158.000	9,169%
AUTOCARTERA	9.203	92.030	0,391%
29 accionistas minoritarios	469.400	4.694.000	19,943%
TOTAL	2.353.700	23.537.000	100,00%

Accionistas indirectos	% Particip. directa s/ Cap. Social	% Particip. indirecta s/ Cap. Social	% Particip. total s/ Cap. Social
D. Miguel E. Núñez	-	23,086%	23,086%
D. René Grullón	0,016%	8,519%	8,535%
Inversiones Grundmauer, S.L.	-	8,060%	8,060%
Dña. NadiaYnés Estrella y D. Fernando Oliveros	-	8,209%	8,209%
Dña. Wanda Dottin y D. Mickey Alex Pimentel	-	8,192%	8,192%
Dña. Wanda Jana	-	7,766%	7,766%
D. Alberto Jana Tactuck	-	7,766%	7,766%
D. Miguel A. Rodríguez	0,034%	7,497%	7,531%
TOTAL	0,050%	79,095%	79,145%

Los accionistas indirectos lo son por su participación accionarial en las sociedades que son accionistas directos de la Sociedad.

Se trata de un grupo de inversión formado por una red de socios de España, Republica dominicana y Panamá.

Información relativa a las acciones

El capital social de la Sociedad, a fecha del presente Documento Informativo, es de veintitrés millones quinientos treinta y siete mil euros (23.537.000€), representado por 2.353.700 acciones, de diez euros (10 €) de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado.

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("Iberclear").

Las acciones están denominadas en euros.

Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en derecho.

En el momento de incorporación al MAB, la Sociedad cumple con el requisito de difusión establecido por la Circular del MAB 9/2017, dado que existen 29 accionistas con porcentajes de participación inferiores al 5%, que poseen 469.400 acciones, cuyo valor total a precio de referencia de 32,60 € es superior a los 2.000.000 € establecidos por dicha Circular.

2 INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y SU NEGOCIO

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

Don Salvador Ernesto Fondeur Mendoza, que actúa en su calidad de Consejero Delegado, en nombre y representación de VERACRUZ SOCIMI, en virtud de las facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 30 de abril de 2018, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta a la normativa y regulación del MAB prevista para el segmento MAB-SOCIMI establecida en la Circular 9/2017.

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

2.2 Auditor de cuentas de la Sociedad

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

La Sociedad ha sometido a auditoría voluntaria las cuentas anuales abreviadas de la compañía de los ejercicios desde su constitución. A continuación se numeran los ejercicios cuyas cuentas anuales abreviadas auditadas se adjuntan como **Anexo IV** del presente Documento:

Ejercicio 1: 01/01/2015 a 31/12/2015

Ejercicio 2: 01/01/2016 a 31/08/2016

Ejercicio 3: 01/09/2016 a 31/08/2017

Ejercicio 4: 01/09/2017 a 31/12/2017

Las cuentas anuales abreviadas correspondientes a los ejercicios anteriormente citados han sido objeto de auditoría por Grant Thornton, emitiéndose los correspondientes informes de auditoría en fecha 23 de mayo de 2017, respecto de los 2 primeros ejercicios reseñados, el 3 de enero de 2018 respecto del ejercicio cerrado a 31 de agosto de 2017 y el 14 de mayo de 2018 respecto del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017.

Las cuentas anuales abreviadas han sido preparadas de acuerdo con la normativa aplicable vigente, tal como se especifica en el punto 2.12 de este Documento Informativo.

2.3 Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio…) y objeto social

VERACRUZ SOCIMI es una sociedad mercantil anónima de duración indefinida y con domicilio social en Gandía (Valencia), Avenida Blasco Ibañez número 6, con N.I.F. número A-12936340. Fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación de "Veracruz Properties S.A." por medio de escritura otorgada el día 26 de agosto de 2014 por el Notario de La Vall d´ Uixó (Castellón), Don Luis Manuel Mata Rabasa, bajo el número 843 de su protocolo. La Sociedad consta inscrita en el Registro Mercantil de Castellón, con fecha 1 de septiembre de 2014 en el Tomo 1655, Libro 1217, Folio 147, Hoja CS-36841, Inscripción 1ª.

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

ARTÍCULO2.-OBJETO SOCIAL

1. *La sociedad tiene por objeto:*

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

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

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

   d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

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

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

4. *Su código CNAE es el 6820.*

2.4 Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

Los acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad se refieren a continuación, por orden de fecha:

1. **26 de agosto de 2014:** Constitución de la sociedad Veracruz Properties, S.A. por tiempo indefinido, bajo la denominación de "Veracruz Properties S.A.", con domicilio social en Carretera Alfondeguilla nº7 de la Vall d´Uixó, en Castellón. El capital social inicial a la fecha de constitución de la Sociedad ascendía a un importe de sesenta mil euros (60.000 €), representado en sesenta acciones (60) nominativas con derecho a voto, representadas por medio de títulos, de un valor nominal de mil euros (1.000 €) cada uno, suscritos por Giocrishei S.L. 59 acciones, y 1 acción suscrita por D. Carlos Esteve Herrero.

   Queda designado como Administrador Único de la Sociedad, por plazo establecido de 6 años, D. Carlos Esteve Herrero.

Nº Protocolo	Accionistas	Acciones	Valor Nominal	Capital Social (€)	% Capital Social
843	Giocrishei, S.L.	59	1.000	59.000	98,33%
	D. Carlos Esteve Herrero	1	1.000	1.000	1,67%
	Total	60	1.000	60.000	100,00%

   Dicha escritura fue elevada a público el día 26 de agosto de 2014, por el Notario de La Vall d´ Uixó (Castellón), Don Luis Manuel Mata Rabasa, bajo el número 843 de su protocolo. La Sociedad consta inscrita en el Registro Mercantil de Castellón, con fecha 1 de septiembre de 2014 en el Tomo 1655, Libro 1217, Folio 147, Hoja CS-36841, Inscripción 1ª.

2. **30 de septiembre de 2014:** Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas en la que se acordó, entre otros:

   - Nombramiento de Presidente y Secretario de la Junta. Presidente: D. Carlos Esteve Herrero y Secretario: Juan Ramón Monlleo Fenollosa.

- Ampliación de capital con cargo a aportaciones dinerarias en un importe de 14.440.000 €, representado por 14.440 acciones nominativas de la misma clase y serie, y con los mismos derechos y obligaciones que las ya existentes, de 1.000 € de valor nominal, y numeradas correlativamente con los números 61 al 14.500, ambos inclusive. Giocrishei suscribió 3.140 acciones nuevas, y Veracruz Properties Management INC suscribió 11.300 acciones nuevas. Veracruz Properties Management INC, es una sociedad panameña, inscrita en el Registro Público de Panamá a la ficha 841582, documento 2656920.

  Como consecuencia el Capital Social quedó fijado en 14.500.000 €, representado por 14.500 € acciones nominativas de una clase y serie, de 1.000 € de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

- Modificación del artículo 5 de los estatutos sociales.

Nº Protocolo	Accionistas	Acciones	Valor Nominal	Capital Social (€)	% Capital Social
987	Giocrishei, S.L.	3199	1.000	3.199.000	22,06%
	D. Carlos Esteve Herrero	1	1.000	1.000	0,01%
	Veracruz Properties Management	11.300	1.000	11.300.000	77,93%
	Total	14.500	1.000	14.500.000	100,00%

Elevada a público el día 30 de septiembre de 2014, por el Notario de La Vall d´ Uixó (Castellón), Don Luis Manuel Mata Rabasa, bajo el número 987 de su protocolo. Dicha escritura consta inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, con fecha 1 de diciembre de 2014 en el Tomo 10112, Libro 7394, Folio 159, Hoja V-170426, Inscripción 3ª.

3. **30 de septiembre de 2014:** Compraventa de acciones. D. Carlos Esteve Herrero, procedió a la venta de la acción de la que era titular en la Sociedad a la compañía mercantil Giocrishei, S.L.

Nº Protocolo	Accionistas	Acciones	Valor Nominal	Capital Social (€)	% Capital Social
986	Giocrishei, S.L.	3.200	1.000	3.200.000	22,07%
	Veracruz Properties Management	11.300	1.000	11.300.000	77,93%
	Total	14.500	1.000	14.500.000	100,00%

Elevada a público el día 30 de septiembre de 2014, por el Notario de La Vall d´ Uixó (Castellón), Don Luis Manuel Mata Rabasa, bajo el número 986 de su protocolo.

4. **30 de septiembre de 2014:** Fecha en la cual se adquirieron los siguientes activos:

   (i) Centro Comercial Plaza Mayor Xàtiva por importe de 20.206.167€.

(ii) Centro Comercial Plaza Mayor Gandía 8.099.059 €.

(iii) Terreno situado en Gandía 2.050.870 €

5. **14 de octubre de 2014:** Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas en la que se acordó, entre otros, los siguientes acuerdos:

   - Nombramiento de Presidente y Secretario de la Junta ,Presidente: D. Carlos Esteve Herrero y Secretario: D. Salvador Ernesto Fondeur Mendoza.

   - Cese del administrador único D. Carlos Esteve Herrero y nombramiento de dos administradores solidarios, D. Salvador Ernesto Fondeur Mendoza y D. Carlos Esteve Herrero, por el plazo de 6 años.

   Elevada a público el día 14 de octubre de 2014, por el Notario Don Luis Manuel Mata Rabasa, bajo el número 1.018 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Castellón con fecha 16 de febrero de 2015 en el Tomo 1655, Libro 1217, Folio 148, Hoja CS-36841, Inscripción 4º.

6. **26 de enero de 2016:** Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se adoptó el acuerdo del cambio del domicilio social de la Sociedad a Avenida de Blasco Ibáñez, 6 Centro Comercial Plaza Mayor, 46701 Gandía (Valencia).

   Elevada a público el día 8 de febrero de 2016 mediante escritura pública autorizada por el Notario Don Luis Manuel Mata Rabasa, bajo el número 96 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Valencia con fecha 21 de abril de 2016 en el Tomo 10112, Folio 160, Hoja V-170426, Inscripción 2º.

7. **1 de junio de2016:** Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas, en la que se acordó, entre otros:

   - Propuesta de ampliación de capital de un importe de 7.058.000 € mediante la creación de 7.058 nuevas acciones nominativas, de la misma clase y serie de las ya existentes, de 1.000,00 € de valor nominal cada una, y 1.833,67 €, en concepto de prima de emisión. Ampliación en la que finalmente VERACRUZ PROPERTIES MANAGEMENT INC, suscribió 5.971 nuevas acciones, lo que hace un total desembolsado de 16.919.843,57 €, de los que 5.971.000,00 € se corresponden con el desembolso de capital y 10.948.843,57 € se corresponden con la prima de emisión. Como consecuencia el Capital Social quedó fijado en 20.471.000,00 €, representado por 20.471 € acciones nominativas de una misma clase y serie, de 1.000 € de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

   - Modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales.

Nº Protocolo	Accionistas	Acciones	Valor Nominal	Capital Social (€)	% Capital Social
588	Giocrishei, S.L.	3.200	1.000	3.200.000	15,63%
	Veracruz Properties Management	17.271	1.000	17.271.000	84,37%
	Total	14.500	1.000	20.471.000	100,00%

Elevada a público el día 3 de agosto de 2016, por el Notario de La Vall d´ Uixó (Castellón), Don Luis Manuel Mata Rabasa, bajo el número 588 de su protocolo. Dicha escritura consta inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, con fecha 31 de agosto de 2016 en el Tomo 10112, Libro 7394, Folio 160, Sección 8, Hoja V-170426, Inscripción 4ª.

8. **20 de julio de 2016:** Junta General Extraordinaria de Accionistas en la que se acordó, entre otros:

   - Modificación de la fecha de cierre del ejercicio social de la Sociedad, que comenzará el 1 de septiembre y terminará el 31 de agosto, de cada año.
   - Modificación artículo 20 de los Estatutos Sociales.

   Elevada a público el día 3 de agosto de 2016, por el Notario de La Vall d´ Uixó (Castellón), Don Luis Manuel Mata Rabasa, bajo el número 587 de su protocolo. La escritura consta inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, con fecha 18 de agosto de 2016 en el Tomo 10112, Folio 160, Hoja V-170426, Inscripción 3.

9. **25 de julio de 2016:** Compraventa de acciones. Giocrishei S.L. trasmite la totalidad de las 3.200 acciones de Veracruz Properties, S.A., quedando como titulares de las mismas:

   - 800 acciones, son adquiridas por Doña Giovanna Esteve Ganau.
   - 800 acciones, son adquiridas por Doña Cristina Esteve Ganau.
   - 800 acciones, son adquiridas por Doña Sheila Esteve Ganau
   - 800 acciones, son adquiridas por Don Juan Ramón Monlleo Fenollosa.

Nº Protocolo	Accionistas	Acciones	Valor Nominal	Capital Social(€)	% Capital Social
725	Veracruz Properties Management	17.271	1.000	17.271.000	84,37%
	4 accionistas minoritarios	3.200	1.000	3.200.000	15,63%
	Total	20.471	1.000	20.471.000	100,00%

Elevada a público el día 25 de julio de 2016, por el Notario de Taveres de la Valldigna

(Valencia) Don Víctor-M Noguera Mari, bajo el número 725 de su protocolo.

10. **28 de julio de 2016**: Adquisición del 44,36% por parte de la Sociedad del Centro Comercial El Arcángel en Córdoba.

11. **29 de julio de 2016:** Adquisición por parte de la Sociedad del Parque Comercial Parla Natura.

12. **2 de septiembre de 2016:** Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas celebrada el día 2 de septiembre de 2016, en la que se acordó por unanimidad:

    - Ampliación de capital con cargo a aportaciones dinerarias en un importe de 760.000,00 €mediante la creación de 760 nuevas acciones nominativas de la misma clase y serie, y con los mismos derechos y obligaciones que las ya existentes, de 1.000 € de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 1.833,67 € por cada una de ellas, suponiendo un total de 2.153.589,20 €. Previa renuncia del derecho de adquisición preferente de los socios, fue suscrita y desembolsada por tres nuevos accionistas minoritarios. Como consecuencia el Capital Social quedó fijado en 21.231.000,00 €, representado por 21.231 € acciones nominativas de una clase y serie de 1.000 € de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

    - Modificación del artículo 5 de los estatutos sociales.

Nº Protocolo	Accionistas	Acciones	Valor Nominal	Capital Social(€)	% Capital Social
866	Veracruz Properties Management	17.271	1.000	17.271.000	81,35%
	7 accionistas minoritarios	3.960	1.000	3.960.000	18,65%
	Total	21.231	1.000	21.231.000	100,00%

Por medio de escritura otorgada el día 14 de diciembre de 2016, por el Notario de La Vall d´ Uixó (Castellón), Don Luis Manuel Mata Rabasa, bajo el número 866 de su protocolo. La Sociedad consta inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, con fecha 3 de enero de 2017 en el Tomo 10112, Folio 162, Sección 8, Hoja V-170426, Inscripción 6ª.

13. **2 de noviembre de 2016:** Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada el día 2 de noviembre de 2016. Se acordó por unanimidad:

    Modificación de los artículos siguientes de los Estatutos Sociales:

    - Artículo 1 (Denominación y régimen) Se cambia la denominación a VERACRUZ PROPERTIES, SOCIMI, S.A.

    - Artículo 2 (Objeto Social) El objeto social se modifica para adaptarlo al régimen especial de SOCIMI.

Inclusión de los siguientes Estatutos:

- Artículos 6 (Prestaciones accesorias) y
- 24 (Reglas especiales para la distribución de dividendos).

Elevada a público el día 3 de noviembre de 2016 mediante escritura pública autorizada por el Notario Don Luis Manuel Mata Rabasa, bajo el número 772 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Valencia con fecha 18 de noviembre de 2016 en el Tomo 10112, Folio 161, Hoja V-170426, Inscripción 5º.

14. **15 de noviembre de 2016:** Alta en el régimen fiscal especial de SOCIMI de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT), tras acuerdo adoptado en Junta General de Accionistas de fecha 02 de noviembre de 2016.

15. **5 de diciembre de 2016:** Escisión Veracruz Properties Management INC.

    Veracruz Properties Management INC transmite sus 17.271 acciones de Veracruz Properties SOCIMI S.A., tal y como se muestra en la siguiente tabla:

Nº Protocolo	Accionistas	Acciones	Valor Nominal	Capital Social(€)	% Capital Social
22.718	Gold ChandelierInc	2.159	1.000	2.159.000	10,17%
	Logan Group Inc	2.159	1.000	2.159.000	10,17%
	Almagre, S.A.	2.159	1.000	2.159.000	10,17%
	Ecoday International Corp	2.159	1.000	2.159.000	10,17%
	Rock Valley Trading Inc	2.159	1.000	2.159.000	10,17%
	Primefield Internacional Inc	2.159	1.000	2.159.000	10,17%
	Kleipcorp Internacional Inc	2.159	1.000	2.159.000	10,17%
	EnpoenCorp	2.158	1.000	2.158.000	10,16%
	7 accionistas minoritarios	3.960	1.000	3.960.000	18,65%
	Total	21.231	1.000	21.231.000	100,00%

    En la Asamblea Extraordinaria de Accionistas de Veracruz Properties Management INC, celebrada el día 8 de noviembre de 2016, se autoriza la escisión y traspaso de sus acciones a favor de las sociedades siguientes: Gold ChandelierInc, Logan Group Inc, Almagre, S.A., Ecoday International Corp, Rock Valley Trading Inc, Primefield Internacional Inc, Kleipcorp Internacional Inc y Enpoen Corp. Todas ellas sociedades panameñas.

    Elevada a público el día 5 de diciembre de 2016 mediante escritura pública autorizada por el Notario de Panamá Don Roberto R. Rojas con nº de copia 22.718.

16. **27 de enero de 2017:** Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 27 de enero de 2017, se acordó por unanimidad:

- Cese de los administradores solidarios de la compañía.

- Cambio de la forma del órgano de administración y nombramiento de miembros del Consejo por el plazo estatutariamente previsto de seis años.

La composición del Consejo de Administración de la Sociedad es la siguiente (ver punto 2.17 de este Documento Informativo):

Consejero	Cargo	Fecha Nombramiento
D. Miguel Eduardo Núñez Pérez	Presidente del Consejo	27/01/2017
D. Alberto Jana Tactuck	Consejero Vocal	27/01/2017
D. Fernando Oliveros Melo	Consejero Vocal	27/01/2017
D. Juan Ramón Monlleo Fenollosa	Consejero Vocal	27/01/2017
D. Salvador Ernesto Fondeur Mendoza	Secretario y Consejero Delegado	27/01/2017

Elevada a público el día 20 de junio de 2017 mediante escritura pública autorizada por el Notario Don Luis Manuel Mata Rabasa, bajo el número 457 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia con fecha 24 de julio de 2017 en el Tomo 10112, Folio 161, Hoja V-170426, Inscripción 7º.

17. **30 de marzo de 2017:** Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada el día 30 de marzo de 2017. Se acordó entre otros:

    - Ampliación de capital de 323.000 €mediante la creación de 323 nuevas acciones nominativas de la misma clase y serie, y con los mismos derechos y obligaciones que las ya existentes, de 1.000 € de valor nominal cada una, y con una prima de emisión de 1.833,67 € por cada nueva acción, numeradas de forma correlativa de la 21.232 a la 21.554.

      Dicha ampliación fue íntegramente suscrita y desembolsada, previa renuncia de los accionistas al derecho de adquisición preferente, en los términos y por las sociedades siguientes:

        - Gold Chandelier Inc, subscribe 103 nuevas acciones.

        - 2 nuevos accionistas minoritarios, suscriben 220 acciones nuevas.

      Tras la ampliación de capital, el capital social asciende a 21.554.000,00 €.

Nº Protocolo	Accionistas	Acciones	Valor Nominal	Capital Social (€)	% Capital Social
799	Gold ChandelierInc	2.262	1.000	2.262.000	10,49%
	Logan Group Inc	2.159	1.000	2.159.000	10,02%
	Almagre, S.A.	2.159	1.000	2.159.000	10,02%
	Ecoday International Corp	2.159	1.000	2.159.000	10,02%
	Rock Valley Trading Inc	2.159	1.000	2.159.000	10,02%
	Primefield Internacional Inc	2.159	1.000	2.159.000	10,02%
	Kleipcorp Internacional Inc	2.159	1.000	2.159.000	10,02%
	EnpoenCorp	2.158	1.000	2.158.000	10,01%
	9 accionistas minoritarios	4.180	1.000	4.180.000	19,39%
	Total	21.554	1.000	21.554.000	100,00%

- Modificación del artículo 5 de los estatutos sociales.

Elevada a público el día 19 de octubre de 2017 mediante escritura pública autorizada por el Notario Don Luis Manuel Mata Rabasa, bajo el número 799 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Valencia con fecha 30 de octubre de 2017 en el Tomo 10112, Folio 163, Hoja V-170426, Inscripción 9ª.

18. **16 de octubre de 2017:**Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se acuerda lo siguiente:

    - Proceder a la modificación de su ejercicio social, que pasa de comenzar el 1 de septiembre y finalizar el 31 de agosto de cada anualidad, a coincidir nuevamente con el año natural, es decir, del 1 de enero al 31 de diciembre.

    Elevada a público el 13 de noviembre de 2017 ante el Notario Don Luis Manuel Mata Rabasa, bajo el número 889 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Valencia con fecha 19 de diciembre de 2017 en el Tomo 10112, Folio 163, Hoja V-170426, Inscripción 10ª.

    - Nombramiento de Grant Thornton como auditor de la Sociedad por el plazo de 3 años.

    Elevada a público el 13 de noviembre de 2017 ante el Notario Don Luis Manuel Mata Rabasa, bajo el número 889 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Valencia con fecha 1 de febrero de 2018 en el Tomo 10112, Folio 163, Hoja V-170426, Inscripción 11ª.

19. **24 de noviembre de 2017:** Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se acuerda, entre otros:

    - Ampliación de capital de 7.058.000 € mediante la creación de 7.058 nuevas

acciones nominativas de la misma clase y serie, y con los mismos derechos y obligaciones que las ya existentes, de 1.000 € de valor nominal cada una, y con una prima de emisión de 1.833,67 € por cada nueva acción.

Dicha ampliación ha quedado suscrita y desembolsada parcialmente, habiéndose suscrito y desembolsado 1.983 acciones, mediante el desembolso de la cifra de capital de 1.983.000 € más la correspondiente prima de emisión por cada una de las acciones suscritas, a razón de 1.833,67 €, esto es, 3.636.167,61 €.

Dicha ampliación ha quedado suscrita y desembolsada en los términos siguientes:

Accionistas	Acciones	Valor Nominal	Capital Social (€)	% Cap. Social
20 accionistas minoritarios nuevos	247	1.000	247.000	12,46%
3 accionistas minoritarios antiguos	267	1.000	267.000	13,46%
Almagre, S.A.	1.469	1.000	1.469.000	74,08%
TOTAL	1.983		1.983.000	100,00%

Tras la ampliación de capital, el capital social asciende a 23.537.000,00 €.

Accionistas	Acciones	Valor Nominal	Capital Social(€)	% Cap. Social
Gold ChandelierInc	2.262	1.000	2.262.000	9,61%
Logan Group Inc	2.159	1.000	2.159.000	9,17%
Almagre, S.A.	3.628	1.000	3.628.000	15,41%
Ecoday International Corp	2.159	1.000	2.159.000	9,17%
Rock Valley Trading Inc	2.159	1.000	2.159.000	9,17%
Primefield Internacional Inc	2.159	1.000	2.159.000	9,17%
Kleipcorp Internacional Inc	2.159	1.000	2.159.000	9,17%
Enpoen Corp	2.158	1.000	2.158.000	9,17%
29 Accionistas minoritarios	4.694	1.000	4.694.000	19,94%
TOTAL	23.537		23.537.000	100,00%

- Modificación del artículo 5 de los estatutos sociales.

Elevada a público el 16 de marzo de 2018 ante el Notario Don Luis Manuel Mata Rabasa, bajo el número 212 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Valencia con fecha 29 de marzo de 2018 en el Tomo 10112, Folio 163, Hoja V-170426, Inscripción 12ª.

20. **6 de marzo de 2018:** Adquisición por parte de la Sociedad de la Oficina situada en la calle Colón nº 60 Valencia.

21. **26 de marzo de 2018:** Adquisición de los siguientes activos por parte de la Sociedad:

(i) Residencia geriátrica "El Mas".

(ii) Residencia geriátrica "San Juan".

22. **19 de abril de 2018:** Elevación a público ante el Notario Don Luis Manuel Mata Rabasa, bajo el número 320 de su protocolo, de la cesión como miembro del Consejo de Administración del Consejero Juan Ramón Monlleo Fenollosa. Dicha escritura consta inscrita en el Registro Mercantil de Valencia con fecha 24 de abril de 2018 en el Tomo 10112, Folio 174, Hoja V-170426, Inscripción 13º.

23. **27 de abril de 2018:** Consejo de Administración en el que se acuerda la incorporación de la totalidad de las acciones de la Sociedad al MAB.

24. **30 de abril de 2018:** Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas en la que se acuerda, entre otros:

    - Desdoblamiento (Split) de las acciones de la compañía actualmente existentes, pasando de 23.537 acciones de un valor nominal de 1.000 € cada una de ellas, a 2.353.700 acciones con un valor nominal de 10 € cada una de ellas.

    - Conversión de las acciones nominativas en acciones representadas mediante anotaciones en cuenta nominativas.

    - Nombramiento de Iberclear para la llevanza del registro contable de las acciones.

    - Modificación del artículo 5 de los estatutos sociales.

    - Creación de la página web corporativa.

    - Ratificación de la propuesta del Consejo de Administración de incorporación de las acciones de la Sociedad al MAB.

    - Modificación y refundición de estatutos sociales para su adaptación al régimen de las SOCIMI.

    - Otorgar las más amplias facultades, al Presidente y Secretario del Consejo de Administración, de forma indistinta, que resulten necesarias para ejecutar el acuerdo precedente adoptado, y otorgar cuantos documentos públicos y privados resulten oportunos para llevar a efecto la referida ejecución, con expresa facultad para subsanar los acuerdos anteriores a las calificaciones, verbales o escritas del Registrador Mercantil.

    Elevada a público el 14 de mayo de 2018 ante el Notario Don Luis Manuel Mata Rabasa, bajo el número 401 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Valencia con fecha 18 de mayo de 2018 en el Tomo 10112, Folio 174, Hoja V-170426, Inscripción 14º.

25. Con fecha 11 de julio de 2018 el accionista Almagre, S.A. suscribe con la Sociedad un contrato privado de préstamo de valores por importe de 9.203 acciones, con el fin de que la Sociedad disponga de valores para poner a disposición del proveedor de liquidez para cumplir con los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

Tras este préstamo el capital social de la Sociedad queda distribuido de la siguiente forma (ver el apartado 2.19 del presente Documento Informativo para mayor detalle sobre participaciones accionariales indirectas):

Accionistas	Número de Acciones	Capital Social	% Sobre Cap. Social
Almagre, S.A.	353.597	3.535.970	15,023%
Gold ChandelierInc	226.200	2.262.000	9,610%
Logan Group Inc	215.900	2.159.000	9,173%
Ecoday International Corp	215.900	2.159.000	9,173%
Rock Valley Trading Inc	215.900	2.159.000	9,173%
Primefield Internacional Inc	215.900	2.159.000	9,173%
Kleipcorp Internacional Inc	215.900	2.159.000	9,173%
Enpoen Corp	215.800	2.158.000	9,169%
AUTOCARTERA	9.203	92.030	0,391%
29 accionistas minoritarios	469.400	4.694.000	19,943%
TOTAL	2.353.700	23.537.000	100,00%

NOTA: Los distintos movimientos de capital que han tenido lugar con las anteriores ampliaciones de capital descritas en este apartado, se encuentran (i) elevados a escritura pública ante Notario, (ii) debidamente inscritas en el Registro Mercantil, (iii) en los supuestos procedentes, ha sido debidamente comunicada la inversión de los socios extranjeros en las mismas, conforme dispone el Real Decreto 664/1999, de 23 de abril y legislación complementaria, sobre inversiones extranjeras en España y (iv) en relación con la regulación del SEPBLAC, recogida en los art. 45-47 de la Ley 10/2010, de Prevención de Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo. Olazabal Asociados Asesores Jurídicos y Tributarios, S.L.P, como asesores jurídicos de la Sociedad, han constatado que los distintos "sujetos obligados a cumplir esta normativa" que intervienen en las mismas han actuado conforme a sus niveles y obligaciones de comunicación (entre estos "Agentes Obligados" que han intervenido en estas operaciones se encuentran: entidades de crédito, asesores fiscales, notarios y registradores de propiedad).

2.5 Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación en el MAB-SOCIMI

Las razones que han llevado a VERACRUZ SOCIMI a solicitar la incorporación al MAB-SOCIMI son, principalmente, las siguientes:

- Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en el artículo 4 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, en virtud del cual se establece que las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.

- Aumentar la capacidad de captación de recursos mediante el acceso a los mercados de capitales.

- Facilitar liquidez a los accionistas minoritarios, vía cotización en un sistema multilateral de negociación.

- Incrementar la notoriedad, imagen de marca, transparencia y solvencia de la Sociedad, no sólo ante la comunidad inversora, sino también ante futuros clientes.

2.6 Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.

VERACRUZ SOCIMI es una sociedad dedicada a la adquisición, gestión y comercialización de activos inmobiliarios, especialmente, Centros Comerciales

La actividad se basa prácticamente en la adquisición, gestión y explotación vía arrendamiento de Centros Comerciales desde la compra del centro, la adecuación de las instalaciones, la búsqueda de operadores (inquilinos) y el mantenimiento y rotación de los mismos.

En los últimos meses, la Sociedad está llevando a cabo una política expansiva hacia nuevos activos inmobiliarios (oficinas y residencias geriátricas) que le permite beneficiarse de su experiencia en el sector, todos ellos ubicados dentro de la península ibérica.

En cuanto a la gestión, se realiza el 100% de la misma con personal interno, altamente especializado y con una cobertura prácticamente casi total de las distintas actividades y servicios que son necesarias para llevar correctamente una sociedad de este volumen.

Descripción de los mercados en que opera la Sociedad

Se ha considerado relevante para el inversor facilitarle información general actual sobre el mercado en el que opera la Sociedad.

Se presentan las principales variables y factores a tener en cuenta para entender adecuadamente tanto el entorno macroeconómico, como concretamente el propio de su actividad.

Situación Macroeconómica en la Eurozona, y en particular en España

Durante los pasados años de crisis la Eurozona fue duramente castigada en términos de inversión. Sin embargo, esta situación se ha revertido.

Los datos macroeconómicos durante el año 2017 han superado las expectativas, confirmándose una reactivación sólida tanto en la Eurozona, como específicamente en España.

Según la estimación avance de la Contabilidad Nacional Trimestral publicada por el INE, el PIB en volumen, a diciembre de 2017, en términos interanuales, habría aumentado un 3,1%, igual que en el tercer trimestre del mismo año.

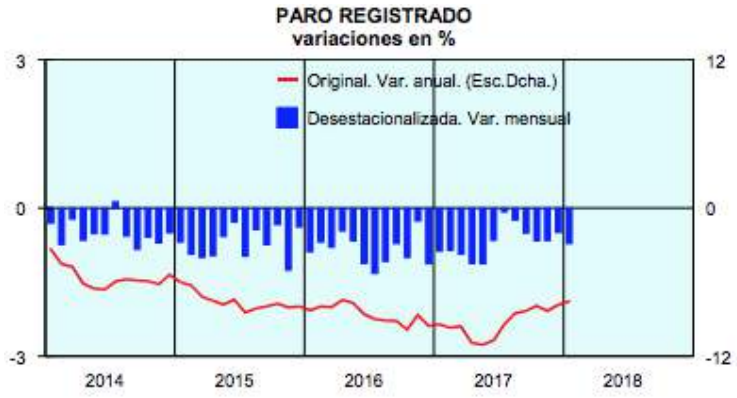


Fuente: INE

La prima de riesgo ha marcado el pulso del mercado inmobiliarios en los últimos años. Con el inicio de la crisis de deuda en el año 2008 y, como consecuencia el endurecimiento de los requisitos hipotecarios, la demanda de inmuebles se vio fuertemente afectada. Esto afecto al precio de los mismo y produjo un impasse en el mercado inmobiliario, que parece ya superado.

La reducción de la prima de riesgo y los datos macroeconómicos actuales están impulsando al mercado inmobiliario que vuelve a crecer con fuerza y se espera que lo siga haciendo.

Los datos de paro y de altas en la seguridad social, como factor clave de la variable consumo, están registrando mejoras, tal como puede verse en los gráficos siguientes:



Fuente: INE



Fuente: INE

Entre los indicadores cualitativos para la economía española, el Indicador de Sentimiento Económico (ISE), elaborado por la Comisión Europea, aumentó casi un punto en enero de 2018 respecto al mes previo, hasta el nivel 110,9 (media 1990-2017=100), el segundo valor más elevado desde marzo de 2001 (111,5 en diciembre de 2015).



Fuente: INE

Por otra parte, el índice general de las ventas de comercio al por menor, en el conjunto del año 2017, deflactado y corregido del efecto calendario, experimentó un avance medio anual del 1,3%, según datos INE.

El Banco Central Europeo (BCE) ha decidido dejar intactas las tasas de interés en el 0%, y ha prolongado la posibilidad de extender los estímulos monetarios en la zona del euro hasta 2019 (fecha límite que había declarado) para impulsar la inflación, que todavía no alcanza los niveles que el BCE persigue.

Esta aportación de liquidez al mercado, y la no subida de tipos de interés hasta 2019, supone un impacto positivo tanto en la inversión como en el consumo.

Mercado Inmobiliario español

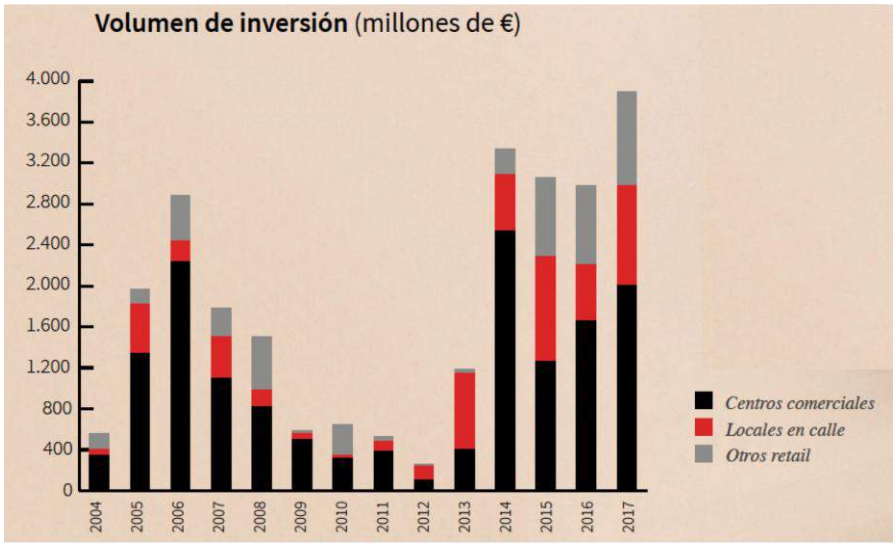
El mercado inmobiliario español lleva varios ejercicios experimentando un gran dinamismo en todos sus segmentos.

En el último año en el segmento comercial, se ha reducido el volumen de transacciones en Centros Comerciales, pero ha aumentado el número de transacciones, siendo el factor localización un elemento principal.

Según el informe de JLL "Fundamentales Mercado Retail" del 4º trimestre de 2017, las rentas de los Centros Comerciales prime españoles siguen situándose, en términos reales, por debajo de los máximos alcanzados en periodo pre-crisis y son un 20% inferiores a la media europea (si se incluye a Londres la diferencia sería del 40%), por lo que existe recorrido al alza. Madrid se encuentra entre las 5 principales capitales europeas para los operadores minoristas internacionales.

En este sentido, y según el mencionado informe, las rentas mantienen su ritmo de crecimiento y las previsiones apuntan a que Madrid se sitúe entre las ciudades europeas que mayor crecimiento de rentas de locales en calle experimente hasta 2021. El avance de las rentas en Centros Comerciales también será notable en los próximos 4 años. Se prevé que España sea el sexto país europeo con mayor crecimiento, con un 2,4% de crecimiento anual de rentas para el periodo 2018-2021.

Por su parte, la inversión ha batido récords en 2017, con un volumen acumulado que supera los 3.900 millones de euros en el total del año. En el cuarto trimestre han destacado grandes operaciones de Centros Comerciales, como la venta de Berceo y Barnasud, así como de Parques Comerciales, como Terrassa Park y Alameda Park.



Fuente: JLL. "Fundamentos Mercado Retail" 4T 2017

A pesar del crecimiento del comercio electrónico, las localizaciones físicas constituyen la confluencia del mundo offline y online, así como una seña de identidad para las grandes firmas.

En suma, según el informe de JLL "Fundamentales Mercado Retail", la escasez de activos, la capacidad de reducir el diferencial con la media de las rentas europeas, y el entorno macroeconómico, conllevan una previsión de incrementos medios anuales en los valores de mercado de los Centros Comerciales de entre 5%-6% para 2018.

2.6.1 Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.)

La cartera de activos de VERACRUZ SOCIMI se compone de los siguientes activos:

PROPIEDAD	UNIDADES	TENENCIA	TIPOLOGÍA	CIUDAD	COM. AUTÓNOMA	VALOR DE MERCADO
Centro Comercial Plaza Mayor Gandía	1	30/9/14	Centro Comercial	Gandía	Comunidad Valenciana	18.600.000 €
Centro Comercial Plaza Mayor Xàtiva	1	30/9/14	Centro Comercial	Xàtiva	Comunidad Valenciana	39.300.000 €
Solar Gandía Avenida Esports	1	30/9/14	Solar Urbano	Gandía	Comunidad Valenciana	4.003.000 €
Parque Comercial Parla Natura	1	29/7/16	Parque Comercial	Parla	Madrid	19.550.000 €
Centro Comercial El Arcángel (la Sociedad es propietaria de un 44,36% del C.Comercial)	1	28/7/16	Centro Comercial	Córdoba	Andalucía	26.092.000 €
Oficina Calle Colón, 60 Planta 7	1	6/3/18	Oficina	Valencia	Comunidad Valenciana	3.313.000 €
Residencia Geriátrica San Juan	1	26/3/18	Residencia Geriátrica	Valencia	Comunidad Valenciana	2.656.000 €
Residencia Geriátrica El Mas	1	26/3/18	Residencia Geriátrica	Valencia	Comunidad Valenciana	2.924.000 €

A continuación, se describen individualmente los activos que conforman la cartera de la Sociedad.

La Sociedad inició su actividad en el año 2014 y desde entonces ha realizado distintas adquisiciones que le han permitido formar una cartera de activos en propiedad. A fecha del presente Documento Informativo, dicha cartera de activos de VERACRUZ SOCIMI está compuesta por 4 Centros Comerciales, 2 residencias geriátricas, 1 oficina y 1 solar.

1. Centro Comercial Plaza Mayor Xàtiva

- **Descripción**

Plaza Mayor Xàtiva es el primer Centro Comercial de toda la comarca valenciana costera, y en poco tiempo se ha convertido también en el referente de moda y ocio de las comarcas vecinas.

El Centro Comercial fue inaugurado en 2007 y cuenta con 89 locales comerciales distribuidos en 2 plantas y un S.B.A. de 32.623 m². Situado en la principal área comercial de Xàtiva y excelentemente comunicado con las comarcas vecinas al encontrarse entre la A-7 (Autovía del Mediterráneo) y la N-340.

El diseño arquitectónico de Plaza Mayor Xàtiva ofrece al visitante un espacio abiertamente mediterráneo, con luz natural, fuentes y zonas ajardinadas que invitan a prolongar la estancia en un ambiente tranquilo y relajado, un lugar cercano y familiar, en el que se disfruta de una gran oferta de compras y diversión para todos.

La primera planta cuenta con amplias terrazas donde disfrutar de la más variada oferta de restauración y zonas infantiles, además de un cine de última generación con numerosas salas para toda la familia. La planta sótano del Centro Comercial cuenta con un parking con 1.700 plazas.

El porcentaje de ocupación del Centro Comercial a fecha del presente Documento es de un 59%, siendo 62 el número de inquilinos.



- **Ficha técnica**

Ficha Técnica	
S.B.A.	32.623 m²
Superficie Construida	57.903,54 m²
Locales	89
Plazas de Aparcamiento	1.700
Plantas	3
Anclas	Grupo Inditex, Grupo Cortefiel, H&M, Cines Axión

- **Área de influencia**

El Centro Comercial Plaza Mayor está ubicado en Xàtiva dentro de la comarca de La Costera, ejerce también influencia en las comarcas vecinas: Ribera Alta, Canal de Navarrés y la Vall d'Albaida. El área de influencia la dividimos en 3 áreas que abarcan más de 460.000 personas que viven a menos de 40 minutos en coche del Centro Comercial.



ISOCRONA	POBLACIÓN	%	POBLACIÓN ACUMULADA
0-15 min	123.336	26,59%	123.336
15-25 min	161.594	34,84%	284.930
25-40 min	178.851	38,57%	463.781
TOTAL:	**463.781**	**100%**	

*datos 2015

Área primaria: 123.336 hab. (menos de 15 min en coche)

A menos de 15 minutos en coche			
Población	**Habitantes**	**Población**	**Habitantes**
Játiva	29.386	Sellent	454
Genovés	2.731	Estubeny	142
Novetlé	774	Enguera	5.903
Annauir	76	Canals	13.771
Vallés	133	Genovés	2.731
Cerdá	348	La Granja de la Costera	339
Llanera de Ranes	1.077	Anna	2.737
Llosa de Ranes	3.748	Senyera	1.174
Torrella	158	La Pobla Llarga	4.618
Torre Cerdà	173	Llocnou d'en Fenollet	855
Rotglá y Corbera	1.120	Barxeta	1.650
Sorió	23	Torre de Lloris	143
aiacor	1.642	Bixquert	3.945
Alcudia de Crespins	5.304	Tosalnou	260
L'olleria	8.106	Aielo de Malferit	4.657
L'Enova	1.011	Beniganim	6.150
Manuel	2.570	Sant Joanet	479
Montesa	1.425	Villanueva de castellon	7.493
Quatretonda	2.513	Bellús	359
Rafelguaraf	2.453	Beneixida	705
TOTAL		**123.336**	

Área secundaria: 161.594 hab. (De 15 a 25 min en coche)

Entre 15 y 25 minutos en coche			
Población	**Habitantes**	**Población**	**Habitantes**
Vallada	3409	Chella	2776
Mogente	4646	Navarrés	3354
Navalón	98	Sumarcer	1296
Ontinyent	36695	antella	1409
bufali	184	Gavarda	1123
alfarrasí	1303	Carcer	2051
Guadassequies	447	Carcaixent	20779
La Pobla del Duc	2547	Alberic	11288
sempere	38	Alzira	44941
benisuera	196	Albaida	6031
Lluxent	2571	Agullent	2435
Benicolet	**679**	**Otos**	**520**
Castelló de Rugat	2326	Montaverner	1833
Rugat	193	Atzeneta de Albaida	1175
Montixelvo	676	Massalavés	1640
Aielo de Rugat	190	Bolbaite	1489
terrateig	343	Quesa	735
Pinet	178		
TOTAL		161.594	

Área terciaria: 178.851 hab. (más de 25 min en coche)

Entre 25 y 50 minutos en coche			
Población	**Habitantes**	**Población**	**Habitantes**
Alfafara	419	Algemesí	28358
Alcoi	60837	Carlet	15351
Muro de Alcoi	8611	Corbera	3304
Cocentaina	11591	Banyeres de Mariola	7222
Almansa	25374	La Font de La Figuera	2223
La Alcudia	11105	Bocairent	4456
TOTAL		178.851	

- **Análisis demográfico y económico del área de influencia**

Plaza Mayor Xàtiva se encuentra situado en la ciudad de Xàtiva que cuenta con aproximadamente 30.000 habitantes en 2017. La principal actividad de Xàtiva se centra en el sector servicios y comercio. Cada vez más minoritariamente la agricultura.

- **Análisis de la competencia**

Centro Comercial	SBA	Localidad	Distancia km	Anclas	Fortalezas	Debilidades
CC Plaza Mayor	32.554 m²	Xátiva		H&M Cines Axón Inditex Cortefiel	Oferta amplia Cines Rótulos diferenciales	CC abierto Falta mayor oferta en moda
CC Ribera del Xuquer	33.276 m²	Carcaixent	18	Eroski Inditex Cortefiel H&M C&A	Centro Comercial cerrado y climatizado. Especializado en moda	Carencia de cines
Comercio Calle		Xátiva		Mango Benetton Stradivarius	Proximidad	Escasa oferta comercial, dificultad de aparcamiento, comercio desestructurado
PC La Vila	9.800 m²	Xátiva		Decathlon AKI Bricolaje Worten Supermercados Vidal		
CC El Teler	15.544 m²	Onteniente	27	Supercor Stradivarius Mango Cineapolis	Situado en el Centro urbano y es un Centro Comercial climatizado	Muy alta desocupación y escasa oferta

- **Evolución de afluencia**

La evolución de la afluencia viene marcada por un aumento positivo durante 2014 y 2015 como consecuencia de la recuperación de la crisis económica, manteniéndose estable hasta el año 2016, sin embargo, apreciamos una significativa caída en la media de afluencia de 2017 debido a la salida del hipermercado a comienzos de ese mismo año. No obstante, la previsión para 2018 es volver a los valores anteriores tras la entrada de un nuevo operador de alimentación.

	2014	2015	2016	2017
Enero	212.965	222.438	213.481	199.335
Febrero	140.957	149.597	148.008	147.568
Marzo	163.241	166.220	153.033	144.593
Abril	179.818	167.027	169.070	154.059
Mayo	177.926	182.894	168.390	151.835
Junio	170.713	177.829	172.757	160.916
Julio	203.683	221.146	224.824	185.211
Agosto	190.309	197.574	191.533	198.079
Septiembre	160.701	166.182	162.688	168.935
Octubre	167.644	184.337	186.749	162.889
Noviembre	173.609	172.569	152.509	161.844
Diciembre	263.463	246.760	236.940	249.982
TOTAL	**2.205.029**	**2.254.573**	**2.179.982**	**2.085.246**

Los valores del cuadro anterior, se refieren a nº de visitantes

2.- Centro Comercial Plaza Mayor Gandía

- **Descripción**

Plaza Mayor Gandía se inauguró en el año 1998, convirtiéndose en el primer Centro Comercial de la comarca de La Safor, dotando a la ciudad de un alto valor añadido. Con un diseño arquitectónico innovador con forma semi descubierta pronto se convirtió en referencia de ocio y compras para Gandía y alrededores. Su cúpula y sus zonas abiertas hacen del Centro Comercial Plaza Mayor una ubicación única donde las compras y la diversión se convierten en una experiencia única.

Cuenta con 13.346 m² de S.B.A. y se ubica en la mejor zona comercial de Gandía y La Safor, englobando a una población superior a 400.000 personas.

Actualmente con una amplia oferta en ocio, tecnología, moda y complementos que hacen de Plaza Mayor un sitio ineludible donde pasar el día en familia.

El porcentaje de ocupación del Centro Comercial a fecha del presente Documento es de un 84%, siendo 29 el número de inquilinos.



- **Ficha técnica**

Ficha Técnica	
Superficie Construida	20.639 m^2
S.B.A.	13.346m^2
Locales	39
Plazas de aparcamiento	800
Plantas	3
Anclas	Mediamarkt, Sprinter, Supermercados Vidal, Foster's Hollywood, La Tagliatella.

- **Área de influencia**

El área de influencia la dividimos en 3 áreas que abarcan más de 481.000 personas que viven a menos de 40 minutos en coche del Centro Comercial.



Área primaria: 155.156 hab. (menos de 10 min. en coche)

A menos de diez minutos en coche			
Población	**Habitantes**	**Población**	**Habitantes**
Gandia	80.020	Rafelcofer	1.510
Oliva	28.419	L'Alqueria de la Comtessa	1.492
Xeraco	6.186	Barx	1.477
Bellreguard	4.736	Ador	1.474
Villalonga	4.369	Ròtova	1.335
La Font D'En Carròs	4.178	Potries	1.028
Daimús	3.068	Palmera	947
Piles	3	Llocnou de Sant Jeroni	582
Almoines	2.395	Alfahuir	451
Miramar	2.333	Beniflà	407
Xeresa	2.221	Guardamar de la Safor	358
Real de Gandia	2.184	Almiserà	301
Palma de Gandia	1.887	Castellonet de la Conquesta	153
Benirredrà	1.642		
TOTAL		**155.156**	

Área secundaria: 55.201 hab. (entre 10 y 20 min. en coche)

Entre diez y veinte minutos en coche			
Población	**Habitantes**	**Población**	**Habitantes**
Tavernes de Valldigna	18.195	Alfarrasí	1.297
L'Ollería	8.800	Bélgida	701
Benigànim	6.700	Montichelvo	626
Simat de la Valldigna	3.700	Benicolet	577
Llutxent	2.571	Otos	520
La Pobla del Duc	2.561	Salem	482
Quatretonda	2.513	Ràfol de Salem	421
Favara	2.430	Terrateig	343
Castelló de Rugat	2.391	Ayelo de Rugat	197
Montaverner	2	Rugat	174
TOTAL		**55.201**	

Área terciaria: 271.214 hab. (a más de 20 min. en coche)

A mas de veinte minutos en coche			
Población	**Habitantes**	**Población**	**Habitantes**
Denia	42.023	Orba	2.503
Onteniente	37.695	Agullent	2.435
Jávea	31.140	Polinyà del Xúquer	2.404
Sueca	28.112	Riola	1.824
Cullera	23.406	Beniarbeig	1.729
Teulada	13.281	Atzeneta de Albaida	1.364
Benissa	12.690	Llaurí	1.318
Almusafes	7.967	Fontanares	1.014
Pedreguer	7.097	Fortaleny	991
Albaida	6.269	Benicull	904
Ondara	6.217	El Palomar	555
Ayelo de Malferit	4.743	Guadasequies	430
Sollana	4.708	Bellús	387
Benitachell	4.773	Benisoda	361
El Vergel	4.688	Beniatjar	260
Bocairente	4.444	Bufali	203
Albalat de la Ribera	3.429	Benisuera	199
Corbera	3.249	Pinet	190
Els Poblets	3.078	Carrícola	94
Jalón	3.002	Sempere	38
TOTAL		**271.214**	

- **Análisis de la Competencia**

Centro Comercial	SBA	Localidad	Distancia km	Anclas	Fortalezas	Debilidades
CC La Vital	23.383 m²	Gandía	0,3	Inditex Cortefiel H&M C&A	Epecializado en moda y con aspecto más moderno	Insuficiente oferta de restauración
Central Histórico Gandía		Gandía	2	Mango Pull & Bear Base Algir Sport Massimo Dutti	Proximidad y paso constante de gente	Difícil aparcamiento y comercio desestructurado
Carrefour			0,1	Hipermercado	Amplia oferta en bazar	Oferta muy concentrada en Alimentación
PC MyO			1	Leroy Merlin Norauto Aldi Merkalzado Forum Sport Visionlab JYSK	Category Killer (Leroy Merlin)	Difícil acceso y Zona periférica sin transporte púublico

- **Evolución afluencias**

Plaza Mayor Gandía, inaugurado en 1998, tuvo mucho éxito durante los 8 primeros años con afluencias anuales de más de 3 millones de visitas.

Fue en 2006 con la apertura de una fuerte competencia a escasos metros: CC La Vital, sumado en 2008 a la crisis económica con la consecuente fuga de comercios, cuando el Centro Comercial atraviesa su peor momento con un escaso millón de visitas al año.

Es en 2012 cuando la propiedad apuesta por la implantación de una locomotora especializada en electro hogar: Mediamarkt. Hito que relanza el Centro Comercial y da comienzo a una nueva etapa que año a año hemos visto incrementadas las visitas al Centro Comercial.

En 2015 registramos los mejores datos de afluencia desde el año 2008, debido en gran parte a las nuevas aperturas de La Tagliatella, Supermercados Vidal y Orchestra.

- **Evolución de Afluencia**

La evolución de la afluencia en Plaza Mayor Gandía viene marcada por un aumento positivo durante 2014 y 2015 como consecuencia de la recuperación de la crisis económica y la apertura de varios comercios, manteniéndose estable hasta el año 2016, sin embargo, la media de afluencia de 2017 ha descendido ligeramente debido a varios factores, como el cierre de algunos locales y la creciente competencia en la zona.

	2014	2015	2016	2017
Enero	126.149	139.788	133.718	113.286
Febrero	88.883	87.526	97.586	85.574
Marzo	96.187	97.306	109.571	93.367
Abril	103.476	111.297	111.648	102.904
Mayo	114.527	101.759	114.976	101.303
Junio	115.127	125.458	120.403	107.770
Julio	149.141	160.012	153.758	136.130
Agosto	174.759	190.615	169.126	162.842
Septiembre	130.305	141.950	126.200	120.410
Octubre	112.115	113.672	112.393	98.026
Noviembre	115.373	117.335	112.656	104.778
Diciembre	157.988	148.016	123.245	129.455
Total	1.484.030	1.534.734	1.485.280	1.355.845

Los valores del cuadro anterior, se refieren a nº de visitantes

3.- Parque Comercial Parla Natura

- Descripción

El Parque Comercial Parla Natura, inaugurado en 2009, cuenta con 18.038 m² de S.B.A. y con 12 superficies con los más reconocidos rótulos a nivel internacional, entre ellos, Decathlon y Aki bricolaje.

Situado en la ciudad de Parla se encuentra excelentemente comunicado con toda el área metropolitana del sur de Madrid por la autovía A-42.

El porcentaje de ocupación del Parque Comercial a fecha del presente Documento es de un 100%, siendo 12 el número total de inquilinos.

El área de influencia abarca más de 250.000 personas en un radio de 20 minutos en coche.



- **Ficha técnica:**

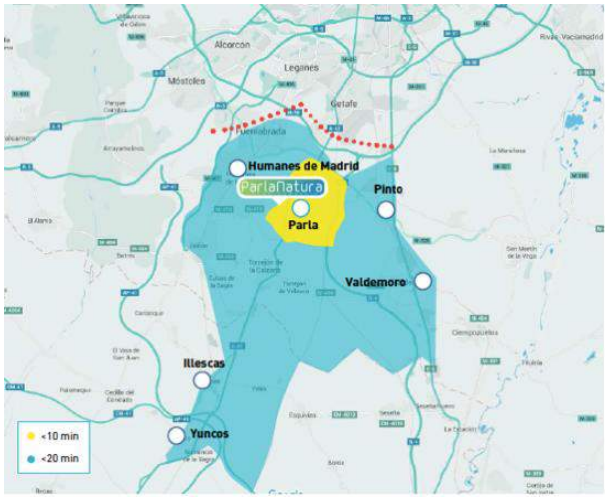
Ficha Técnica	
S.B.A.	18.038 m^2
Locales	12
Plazas de aparcamiento	1.200
Plantas	1
Anclas	Decathlon, Aki bricolaje, Kiabi, Norauto, Orchestra, Electro Depot.

- **Área de influencia**

Se concentra en el área metropolitana del sur de Madrid abarcando aproximadamente 250.000 habitantes que viven a menos de 20 minutos en coche.

Parla Natura cuenta con un área primaria con mucha densidad de población, 125.000 habitantes, el 50% de su área de influencia.

Población	**Habitantes**
A menos de 10 minutos en coche	
Parla	125.323
De 10 a 20 minutos en coche	
Pinto	11.899
Humanes de Madrid	19.404
Illescas	24.581
Yuncos	10.587
Valdemoro	17.579
Otros	40.802
Total	**250.175**



- **Análisis de la Competencia**

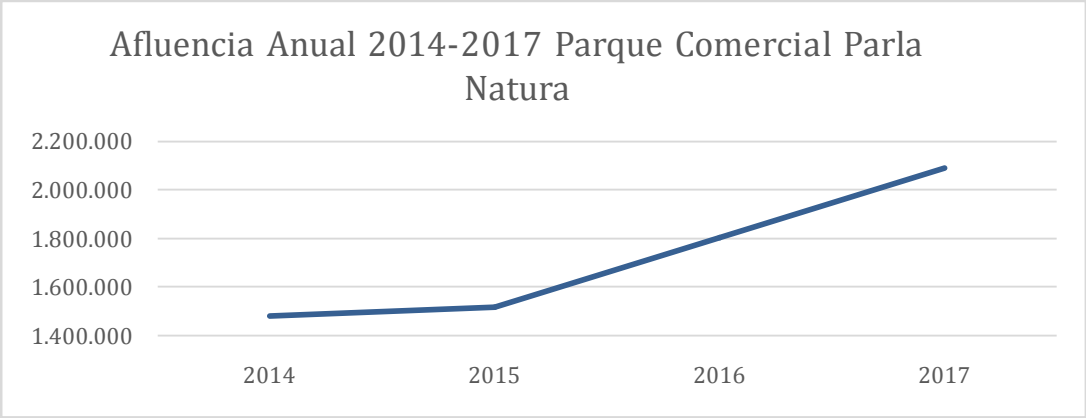
Centro Comercial	S.B.A.	Localidad	Distancia km	Anclas	Fortalezas	Debilidades
El Ferial	22.000 m²	Parla	1	Carrefour Norauto Alcampo H&M	Alimentación	Poca Moda
Getafe 3	45.000 m²	Getafe	12	Stradivarius	Ancla en alimentación	Alta desocupación
The style outlet and Nassica	80.000 m²	Getafe	12	Carrefour Leroy Merlin Factory Outlet Mediamarkt	Gran variedad de rótulos	No tiene moda que no sea outlet
Plaza Eboli	17.800 m²	Pinto	9	E´leclerc	Centro completo	No tiene grandes superficies de Parque Comercial

- **Evolución de afluencia**

En el Parque Comercial Parla Natura se experimenta un creciente aumento de la afluencia en los últimos dos años, siendo especialmente notable el incremento durante el primer semestre de 2017 como consecuencia de la apertura de un nuevo operador (Electrodepot). Durante el segundo semestre de 2017 el Parque Comercial, ha seguido manteniendo una tendencia positiva.

	2014	2015	2016	2017
Enero	139.960	149.757	138.144	190.480
Febrero	105.817	108.871	113.259	142.979
Marzo	114.853	117.831	118.825	157.668
Abril	112.800	110.175	124.458	161.007
Mayo	119.508	122.682	136.079	172.305
Junio	128.280	136.202	182.712	203.791
Julio	133.636	142.544	173.212	185.956
Agosto	111.180	115.915	140.894	162.448
Septiembre	124.509	119.634	150.303	171.285
Octubre	128.138	128.482	172.485	171.791
Noviembre	122.812	124.055	168.001	174.846
Diciembre	141.414	143.621	187.581	197.806
TOTAL	1.482.907	1.519.769	1.805.953	2.092.362

Los valores del cuadro anterior, se refieren a nº de visitantes



4.-Centro Comercial El Arcángel

- **Descripción**

El Centro Comercial El Arcángel, inaugurado en 1994, es un Centro Comercial urbano que disfruta de ubicación privilegiada al sur del casco histórico de Córdoba junto al río Guadalquivir y la Judería y con vistas a la Mezquita-Catedral.

El Centro Comercial es un edificio de planta poligonal compleja adaptándose a la forma de la manzana en la que se ubica. Tiene 3 plantas, dos de ellas sobre rasante y una planta bajo rasante.

El Centro Comercial cuenta con 33.000 m² de S.B.A. y una superficie construida total de 73.300 m², más de 100 locales en multipropiedad y 1.200 plazas de parking cubierto.

La Sociedad es propietaria de un 44,36% del Centro Comercial (10.929 m² de S.B.A.), dividida en 4.200 m² arrendados a un importante operador de moda y en 6.729 m² actualmente en desarrollo de comercialización. Además de toda la superficie del parking gratuito que se encuentra arrendado a la comunidad de propietarios del Centro Comercial.

El porcentaje de ocupación de la parte del Centro Comercial que la Sociedad posee (44,36%) a fecha del presente Documento es de un 34%, siendo 3 el número de inquilinos.



- **Ficha técnica**

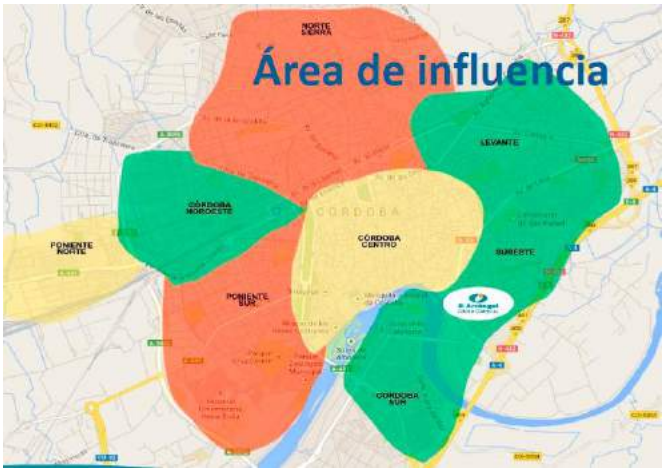
Ficha Técnica	
S.B.A.	10.929 m^2
Locales	2
Plazas de aparcamiento	1.200
Anclas	Importante operador de moda

- **Análisis de la Competencia**

Centro Comercial	S.B.A.	Localidad	Distancia km	Anclas	Fortalezas	Debilidades
Centro Comercial La Sierra	26.000 m²	Córdoba	12	Carrefour, Grupo Inditex, H&M	Alimentación, Amplia variedad en Moda	Poca densidad de población en sus inmediaciones
Centro Ciudad		Córdoba	3	Grupo Inditex	Variedad en Moda	Climatología

- **Área de influencia**

El Centro Comercial, ubicado en el sur de Córdoba, abarca un área de influencia de aproximadamente 332.000 habitantes a menos de 30 minutos en coche.



- **Evolución de Afluencia**

La afluencia de Córdoba ha sufrido un ligero descenso durante 2017 respecto al año anterior, manteniéndose en niveles similares al año 2015. Esta pérdida de afluencia se explica como motivo del cierre del Hipermercado a finales de 2016, si bien la previsión de 2018 es que la afluencia crezca gracias a la incorporación de un nuevo operador de alimentación.

	2015	2016	2017
Enero	480.096	504.456	470.530
Febrero	320.841	358.953	326.865
Marzo	413.394	406.770	394.024
Abril	404.900	453.645	436.378
Mayo	549.531	591.514	534.793
Junio	408.574	446.073	411.759
Julio	441.690	452.451	414.404
Agosto	412.404	416.972	392.787
Septiembre	462.277	466.127	422.103
Octubre	473.959	492.083	410.890
Noviembre	429.900	454.124	450.497
Diciembre	542.551	529.556	528.737
TOTAL	5.340.117	5.572.724	5.193.767

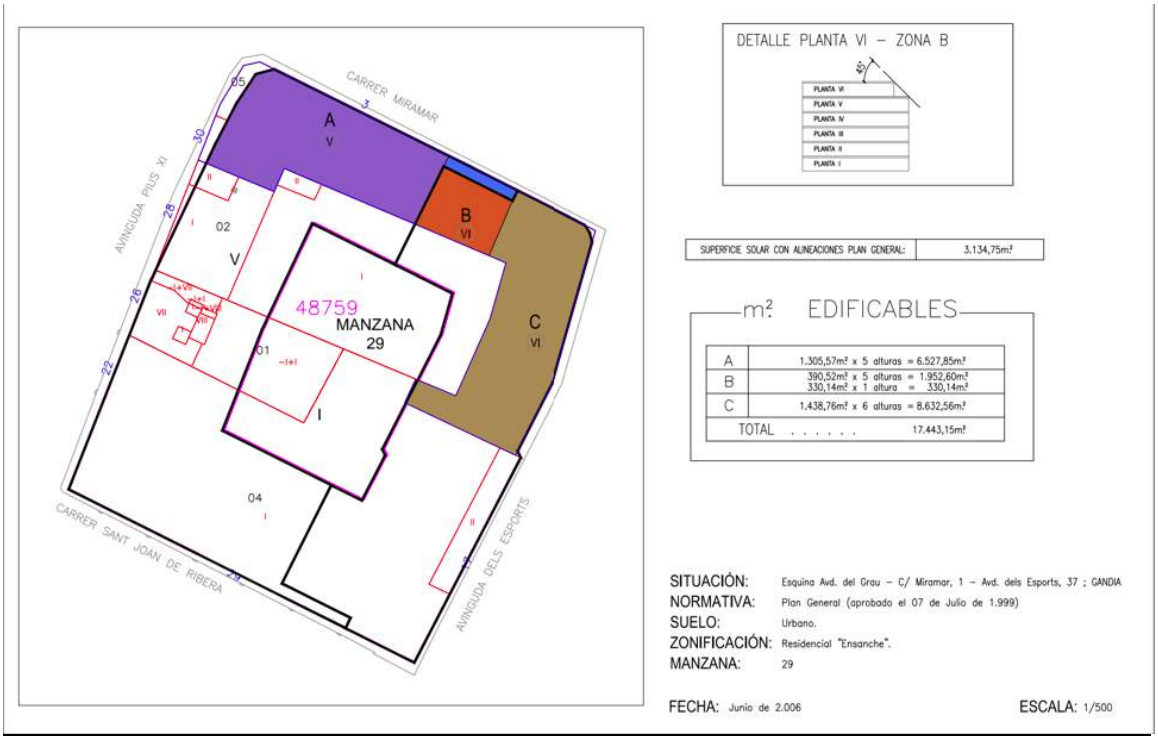
Los valores del cuadro anterior, se refieren a nº de visitantes

5.- Solar en Gandía

La Sociedad es propietaria de 1 solar urbano con un total de 3.240 m² de parcela, el solar se encuentra dividido en 3 fincas registrales. Dicho solar encuentra ubicado en la zona norte de Gandía, en un barrio urbano de alta densidad y muy bien conectado con las principales zonas comerciales y deportivas.

Este solar fue adquirido dentro del paquete de activos que incluía el CC Plaza Mayor Gandía y CC Plaza Mayor Xàtiva. Por el momento la Sociedad no tiene planes de negocio sobre dicho solar.

El uso urbanístico de este solar es residencial y tiene una edificabilidad máxima de 17.443 m².



6.- Oficina Calle Colón 60 en Valencia, 7º planta

La Sociedad es propietaria de una oficina situada en la 7º planta de un emblemático edificio en la calle Colón, nº 60 de Valencia, en pleno centro financiero de la ciudad.

El Edificio, está compuesto por 8 plantas destinadas a oficinas, está dedicado principalmente a dependencias del estado, siendo la planta baja completa ocupada por la Tesorería General de la Seguridad Social, Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas y el Ministerio de Empleo.

La séptima planta del Edificio, adquirida por la Sociedad, consta de 1.009 metros cuadrados, y desde el año 2010 está arrendada a dos inquilinos dedicados a dependencias del estado.

El porcentaje de ocupación de la oficina a fecha del presente Documento es de un 100%, siendo 2 el número de inquilinos.



7.- Residencia Geriátrica San Juan

La Sociedad es propietaria de una residencia geriátrica, localizada en el noreste del centro de Valencia Capital. Se trata de una residencia de conveniencia, al estar localizada en plena ciudad de Valencia.

La Residencia se compone de 3 plantas (baja, primera y segunda) de un edificio residencial plurifamiliar, donde se ha dispuesto una residencia de ancianos que dispone de 42 habitaciones dobles. Ocupa una superficie útil aproximada de 1.135 m² y construida de 1.778 m². Dispone de una terraza porticada de uso privativo y exclusivo y una zona ajardinada de uso público, de una superficie aproximada de 100 m².

El único arrendatario de este activo es una sociedad perteneciente a un reputado grupo en gestión de centros residenciales geriátricos.

El porcentaje de ocupación de la Residencia a fecha del presente Documento es de un 100%.



8.- Residencia Geriátrica El Mas

La Sociedad es propietaria dela residencia geriátrica El Mas, localizada en el Vedat de Torrent, urbanización exclusiva al suroeste del centro de Valencia Capital. El Centro cuenta con amplios jardines y espacios de esparcimiento.

Se compone de planta de semisótano, planta baja y primera planta alta aprovechando al máximo los desniveles naturales del solar. El acceso principal se encuentra en la planta baja, existiendo, además, varios accesos secundarios en el nivel del semisótano. Ambos niveles se comunican por el exterior a través de amplias rampas y suaves pendientes.

El edificio consta de tres cuerpos ordenados formando una L y unidos entre sí por los núcleos de comunicación vertical. Esta disposición facilita la división en zonas del programa de la residencia, así como su sectorización de cara a un hipotético incendio.

Tiene una superficie útil, de 1.998 m²y una superficie construida, de 2.311 m². Se encuentra edificada sobre una parcela de 3.189 m², de los cuales la edificación representa 798 m² de dicha parcela, dejando una amplia zona acondicionada como jardín para uso y disfrute de los residentes. El jardín dispone de arboleda consolidada, así como de diferentes zonas de sombra artificial mediante pérgolas.

El único arrendatario de este activo es una sociedad perteneciente a un reputado grupo en gestión de centros residenciales geriátricos.

El porcentaje de ocupación de la Residencia a fecha del presente Documento es de un 100%.



DURACION DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

La duración media de los contratos de arrendamiento de los locales comerciales de los Centros Comerciales es de 10 años, con 5 años de obligado cumplimiento.

La duración media de los contratos de arrendamiento de las Residencias Geriátricas son de 10 años, con los 10 años de obligado cumplimiento.

La duración de los contratos de la Oficina de valencia es de renovación anual.

AMORTIZACION

Los porcentajes de amortización de los inmuebles propiedad de la Sociedad, se muestran a continuación:

PROPIEDAD	Porcentaje de amortización
Centro Comercial Plaza Mayor Gandía	3,00%
Centro Comercial Plaza Mayor Xàtiva	2,30%
Parque Comercial Parla Natura	2,30%
Centro Comercial El Arcángel	3,00%
Oficinas Calle Colón, 60 Planta 7	3,00%
Residencia Geriátrica San Juan	3,00%
Residencia Geriátrica El Mas	3,00%

RENTA BRUTA ANUAL

En el siguiente cuadro se muestra la renta bruta anual de los activos de la Sociedad proyectada a 31 de diciembre de 2018, conforme a las rentas actuales de los activos de la Sociedad:

	Centro comercial Plaza Mayor Gandía	Centro comercial Plaza Mayor Xàtiva	Parque Comercial Parla Natura	Centro Comercial El Arcángel	Oficina Calle Colon (Valencia)	Residencia Geriátrica El Mas	Residencia Geriátrica San Juan	Total
Renta Anual Bruta (€)	1.528.720,00 €	2.593.332,00 €	1.521.387,00 €	1.233.711,00 €	184.836,00 €	170.000,00 €	150.456,00 €	**7.382.442,00 €**

GESTIÓN DE LA SOCIEDAD

Desde la Constitución de la Sociedad, hasta diciembre de 2016 la Sociedad estaba gestionada por Veracruz Properties Management. A fecha de presentación de este Documento Informativo, la Sociedad desarrolla internamente la gestión y administración tanto de la propia Sociedad como de los inmuebles. La Sociedad dispone de un equipo profesional multidisciplinar (véase punto 2.18 del presente Documento) liderado directamente por sus administradores, para el desempeño de la gestión y administración del patrimonio de la Sociedad y los servicios de dirección general.

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

HIPOTECAS

Todos los activos de la Sociedad se encuentran hipotecados, el resumen de las hipotecas se muestra a continuación:

Activo	Entidad	Capital Inicial	Capital Pendiente a 31 de Mayo de 2018
Plaza Mayor Gandía, Centro Comercial Plaza Mayor Xàtiva y Solar Gandía	Banco de Sabadell	14.500.000	12.325.000
Parque Comercial Parla Natura	Banco de Sabadell	8.500.000	8.028.250
Centro Comercial El Arcángel	Bankia	10.000.000	9.079.646
Oficina Calle Colon de Valencia	Bankia	1.364.250	1.364.250
Residencias Geriátricas	Bankia	2.491.000	2.491.000
		36.855.250	**33.288.146**

SEGUROS

En la actualidad, la compañía tiene formalizadas las siguientes pólizas de seguro:

(i) Póliza sobre Responsabilidad Civil Explotación suscrita con AXA Seguros Generales que cubre las siguientes garantías:

- Garantía Responsabilidad Civil explotación.
- Garantía Responsabilidad Civil por accidentes de trabajo.
- Garantía Responsabilidad Civil productos y/o post-trabajos.

La duración de esta póliza es anual renovable cada 1 de enero.

(ii) Póliza sobre Seguros de Edificación suscrita con Helvitia, para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de su inversión inmobiliaria. El objeto del seguro son los 4 Centros Comerciales.

	Seguro Inmobiliario	
	Continente	Contenido
Centro Comercial Plaza Mayor Xàtiva	31.216.155 €	3.658.700 €
Centro Comercial Plaza Mayor Gandía	12.156.626 €	854.080 €
Centro Comercial Parla Natura	11.931.690 €	0 €
Centro Comercial El Arcángel	21.343.912 €	0 €

La duración de esta póliza es anual renovable cada 1 de enero.

(iii) Póliza de Seguros suscrita con Generalli España, S.A., que tiene con objeto asegurar el inmueble situado en la Calle Colon nº 60, 7ª planta Valencia. Incluye la cobertura de la responsabilidad civil, defensa jurídica y asistencia del negocio, los riesgos de robo, daños de continente por causas meteorológicas, incendios, agua…; así como del contenido con los límites especificados en la misma.

Capital Asegurado = 1.000.000 €

La duración de esta póliza es desde el 23 de marzo de 2018 hasta el 22 de marzo de 2019 renovable.

(iv) Póliza de Seguro de multi-riesgo empresarial contratada con Mapfre para el sector de actividades de servicios, residencias de tercera edad, para la residencia situada en la calle Pintor Pedro de Valencia número 8, C.P. 46901, Vedat de Torrent y la situada en la calle Marqués de San Juan, nº 30 C.P. 46015, Valencia; asegurando el contenido y la responsabilidad civil.

Capital Asegurado = 900.000 €

La duración de esta póliza es desde el 29 de marzo de 2018 hasta el 31 de diciembre de 2018.

2.6.2 Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

El coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario en el que incurre la Sociedad cuando un espacio queda vacío, depende de las condiciones estipuladas en los contratos firmados con cada uno de los inquilinos. Para la Sociedad este coste no es significativo debido a la naturaleza de los activos inmobiliarios en renta.

En los espacios alquilables de los inmuebles de la Sociedad, cada arrendatario se encarga de adecuar el activo con su propia imagen corporativa. No obstante, suele darse de forma ocasional a determinados inquilinos ciertas facilidades a la hora de abonar las mensualidades de alquiler durante el período que duran las obras de adaptación a los nuevos negocios, y que a modo de ejemplo podrían ser un descuento o la exención del pago de las mismas. Estas cantidades, que en

definitiva podrían considerarse como un menor ingreso, en ningún caso son significativas ni afectarían a los ingresos totales de la sociedad, se puede entender que dichos costes se estimarían entre una o dos mensualidades de las rentas recibidas.

Respecto a los posibles cambios de arrendatarios en los inmuebles de la Sociedad, no se prevé que durante el año 2018 se produzcan cambios de arrendatario o rescisiones de contrato que pudieran suponer un coste significativo.

2.6.3 Información Fiscal

Con fecha 2 de noviembre de 2016, la Junta General de Accionistas, acordó por unanimidad que la Sociedad se acogiese al Régimen fiscal especial del Impuesto sobre SOCIMI, establecido en la Ley 11/2009, con registro de entrada en la Agencia Estatal de la Administración Tributaria el día 15 de noviembre de 2016. Se adjunta como **Anexo III**.

A la vista de lo anterior, el presente apartado de este Documento Informativo contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMI, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad.

La descripción contenida en el presente apartado se basa en la normativa fiscal en vigor a la fecha de aprobación del presente Documento Informativo, así como los criterios administrativos en vigor en este momento, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

El presente apartado no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes, en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales (por ejemplo las entidades financieras, las entidades exentas del Impuesto sobre Sociedades, las Instituciones de Inversión Colectiva, Fondos de Pensiones, Cooperativas, entidades en régimen de atribución de rentas, etc.), pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán presentar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares. Del mismo modo, los inversores y potenciales inversores, habrán de estar atentos a los cambios que se puedan experimentar en la legislación vigente en cada momento, o en los criterios interpretativos de la misma.

La información contenida en esta sección se limita a cuestiones de índole fiscal, por lo que los inversores o potenciales inversores no deben utilizar la misma en relación con otras áreas, incluyendo, entre otras, la legalidad de las operaciones relacionadas con la adquisición de las acciones de la Sociedad.

Las principales características del régimen fiscal son las siguientes:

Fiscalidad de las SOCIMI

(i) Régimen Fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades ("**IS**")

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, las SOCIMI que cumplan los requisitos previstos en dicha ley podrán optar por la aplicación en el IS del régimen fiscal especial en ella regulado. No se detallan en el presente Documento Informativo los requisitos necesarios para la aplicación del régimen. En el apartado 2.23.4 de este Documento Informativo se señalan las causas principales por las que la Sociedad perdería el régimen fiscal especial, así como las consecuencias legales más resaltables de una eventual pérdida del mismo.

A continuación se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el IS (en todo lo demás, las SOCIMI se rigen por el régimen general del IS):

a) Las SOCIMI tributan a un tipo de gravamen del 0%.

b) De generarse bases imponibles negativas, a las SOCIMI no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades ("**LIS**"). No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general, del 25% a partir del periodo impositivo 2016, en los términos que se exponen a continuación, sí que puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.

c) A las SOCIMI no les resulta de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.

d) El incumplimiento del requisito de permanencia, recogido en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI, en el supuesto de los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad, supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen general y el tipo de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.

e) El incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de acciones o participaciones supone la tributación de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.

f) En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años, procederá la regulación referida en los puntos d) y e) anteriores, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen fiscal especial.

g) Sin perjuicio de lo anterior, la SOCIMI estará sometida a un 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 al 5% (en adelante **"Socios Cualificados"**), cuando dichos dividendos, en sede de dichos accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (siempre que el accionista que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMI). Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

   El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes a efectos fiscales en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMI y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y requisito de inversión, respecto de aquellos accionistas que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen del 10% (se recoge en el punto 2.23.4 la interpretación de la Dirección General Tributaria sobre dicho tipo impositivo).

h) El régimen fiscal especial es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

   A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMI, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.

i) Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI y que estuviesen tributando por otro régimen distinto (régimen de entrada) y también para las SOCIMI que pasen a tributar por otro régimen del IS distinto (régimen de salida), que no detallamos en el presente Documento Informativo.

j) Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMI en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ("**ITP-AJD**")

Las operaciones de constitución y aumento del capital de las SOCIMI, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, están exentas en la modalidad de operaciones societarias del ITP-AJD (esto no supone ninguna diferencia respecto al régimen general vigente).

Por otro lado, existe una bonificación del 95% de la cuota del ITP-AJD por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan el requisito de mantenimiento (artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI).

Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMI

(i) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMI

a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ("**IRPF**")

Los dividendos, las primas de asistencia a juntas generales y las participaciones en los beneficios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario (artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF ("**LIRPF**"), en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre).

Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sean exigibles, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables a partir del periodo impositivo 2016 son el 19% (para los primeros 6.000 €), 21% (para las rentas comprendidas entre 6.000,01 € y 50.000 €) y 23% (para las rentas que excedan los 50.000 €).

Finalmente, cabe señalar que los rendimientos anteriores están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, aplicando el tipo vigente en cada

momento (19% a partir del periodo impositivo 2016), que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes ("**IRNR**") con establecimiento permanente ("**EP**")

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMI, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (25% a partir del periodo impositivo 2016).

Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% a partir del periodo impositivo 2016), que será deducible de la cuota líquida según las normas generales, excepto que se trate de entidades que reúnan los requisitos para la aplicación de la Ley de SOCIMI.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (19% a partir del periodo impositivo 2016).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento (19% a partir del periodo impositivo 2016), salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de las SOCIMI en cuanto a política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos accionistas que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, un tipo de gravamen del 10%.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación , siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española (en particular, la exención prevista en el artículo 14.1.h) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo ("**LIRNR**"), en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre, para residentes en la Unión Europea) o en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición ("**CDI**") suscrito por España con el país de residencia del inversor, siempre y cuando se acredite la residencia fiscal mediante el correspondiente certificado de residencia.

Se requiere un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o, en aquellos supuestos en los que se aplique un límite de imposición fijado en un CDI desarrollado mediante una Orden en la que se establezca la utilización de un formulario especifico, este formulario. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

Si la retención practicada excediera del tipo aplicable al inversor no residente fiscal en España correspondiente, dicho inversor podrá solicitar a la Hacienda Pública española la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

Practicada la retención a cuenta del IRNR o reconocida la procedencia de la exención, los accionistas no residentes fiscales en España no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRNR.

Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar cualquier devolución a la Hacienda Pública española.

(ii) Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de las acciones de las SOCIMI

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF)

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

El beneficio o pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMI se integrará en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (con carácter general, un 25% a partir del periodo impositivo 2016).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMI que se correspondan con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS).

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes fiscales en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% a partir del periodo impositivo 2016).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes fiscales en un estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información (de conformidad con el artículo 14.1.i) de la LIRNR).

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sujetas a retención a cuenta del IRNR:

El inversor no residente fiscal en España estará obligado a presentar declaración, determinando e ingresando, en su caso, la deuda tributaria correspondiente. Podrán también efectuar la declaración e ingreso su representante fiscal en España o el depositario o gestor de las acciones, con sujeción al procedimiento y modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por España con el país de residencia del inversor. En este caso, el inversor no residente fiscal en España habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o del formulario previsto en la Orden que desarrolle el CDI que resulte aplicable. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

(iii) Imposición sobre el patrimonio ("**IP**")

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre por la que se suprime el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se ha restablecido la exigencia del impuesto, a través de la inaplicación temporal de la citada bonificación, resultando por tanto exigible el Impuesto para los periodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas especificas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

A este respecto, el Real Decreto-Ley 3/2016, de 3 de diciembre, vuelve a prorrogar para 2017 y con duración indefinida, la inaplicación de la mencionada bonificación. En consecuencia, para el periodo impositivo 2017, el IP resultará exigible, debiéndose tributar, en su caso, por el mismo con sujeción a la normativa específica de cada Comunidad Autónoma. No es posible descartar que dicho mecanismo (inaplicación temporal de la bonificación) se mantenga en 2018.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales, así como prestar especial atención a las novedades aplicables a esta imposición y, en su caso, las especialidades legislativas específicas de cada Comunidad Autónoma.

(iv) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones ("**ISD**")

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) a favor de personas físicas residentes fiscales o no en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España. Las autoridades fiscales españolas entienden que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de las acciones.

No obstante, las personas jurídicas, contribuyentes del IS o del IRNR (con EP o sin EP) no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con arreglo a las normas del IS o del IRNR anteriormente descritas, respectivamente, y sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

En el caso de la adquisición de las acciones por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, siempre que el causante hubiera sido residente en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, distinto de España, los contribuyentes tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma, con carácter general, en donde se encuentre el mayor valor de los bienes y derechos del caudal relicto situados en España.

De igual forma, en la adquisición de las acciones por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e "*intervivos*", los inversores no residentes fiscales en España pero residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma donde hayan estado situados los referidos bienes muebles un mayor número de días del período de los cinco años inmediatos anteriores, contados de fecha a fecha, que finalice el día anterior al de devengo del impuesto.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales.

(v) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMI

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMI estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo

314 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el R.D. 4/2015 de 23 de octubre).

2.6.4 Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias

Política de inversión

La política de inversión de VERACRUZ SOCIMI se basa en el análisis de las oportunidades de inversión que puedan mejorar y expandir el número de activos de la Sociedad. El tipo de activos inmobiliarios que tienen más peso en la cartera de activos de la Sociedad son Centros Comerciales. Asimismo, la Sociedad está abierta a analizar posibles oportunidades de inversión en otros tipos de activos inmobiliarios. En concreto en los últimos meses la Sociedad ha adquirido otro tipo de activos como oficinas y residencias geriátricas.

La política de inversión se rige por la búsqueda de claras oportunidades de inversión inmobiliaria, aprovechando las oportunidades que ofrece el mercado inmobiliario.

Los criterios de selección de inmuebles son:

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

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

En aras a optimizar el rendimiento de los activos, la compañía ha establecido los siguientes controles y requerimientos:

(i) un riguroso control de costes,

(ii) una elevada tasa de ocupación y tener en su cartera de inquilinos a los principales operadores nacionales e internacionales, llegando en algunos casos a acuerdos inter-centros. Este acceso a los principales operadores le permite poder cubrir en tiempos relativamente cortos cualquier vacante que se pudiera producir.

(iii) y una política de niveles óptimos de endeudamiento, máximo un 50% de la inversión. Esto permite obtener la liquidez suficiente por medio del flujo de caja para acometer las inversiones necesarias para maximizar la rentabilidad del activo.

Dada la política de inversión a largo plazo que tiene, VERACRUZ SOCIMI no prevé desprenderse de los activos inmobiliarios que componen la cartera de la Sociedad.

Otras actividades distintas de las inmobiliarias

La Sociedad no desarrolla actividades distintas de las inmobiliarias ya descritas.

2.6.5 Informe de valoración realizado por un Experto Independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad

En cumplimiento con lo previsto en la Circular MAB 9/2017, de 31 de diciembre de 2017, se debe presentar un informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.

La Sociedad ha encargado a Gesvalt una valoración independiente de la totalidad de las acciones de la Sociedad a 31 de marzo de 2018. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 17 de mayo de 2018 se adjunta en el **Anexo I.** El MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración.

Gesvalt ha realizado una valoración del 100% de las acciones de la Sociedad, de acuerdo con la información disponible y su entendimiento de las características y actividades que lleva a cabo la Sociedad, bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento. Gesvalt ha considerado que el método más adecuado para la valoración y estimación de un rango posible de valores de la totalidad de las acciones de la Sociedad es el triple - NAV.

Valoración de la Sociedad

Para la valoración de la Sociedad, Gesvalt se ha basado en la siguiente documentación:

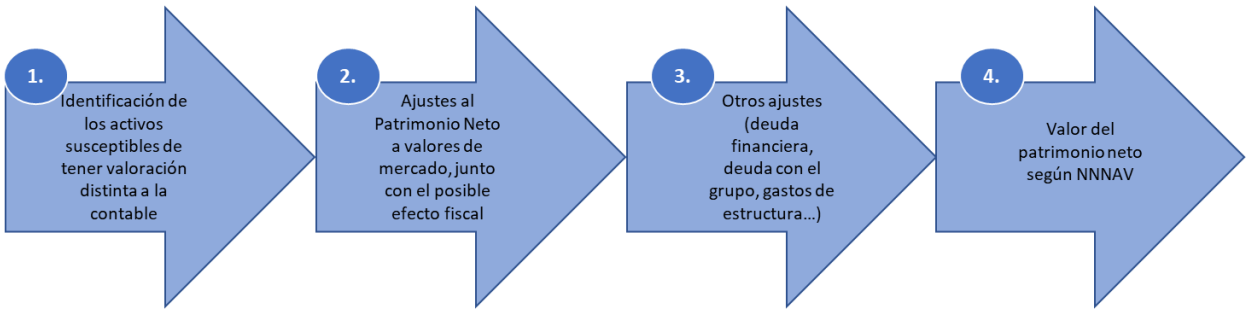
- Informes de valoración de los inmuebles propiedad de la Sociedad realizados por Valtecsa.
- Presentación de Veracruz Properties SOCIMI, S.A..
- Cuentas anuales e informe de auditoría a 31 de diciembre de 2017.
- Balance de situación, balance de sumas y saldos y pérdidas y ganancias con fecha 31 de marzo de 2018 (sin auditar ni revisar por un auditor de cuentas).
- Valor neto contable de los inmuebles a fecha de valoración.
- Detalle de los préstamos bancarios a fecha de valoración.
- Informaciones públicas de entidades oficiales: Instituto Nacional de Estadística, Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda, etc.

Metodología de valoración utilizada

La metodología de valoración utilizada ha sido la del triple – NAV, la cual parte de la hipótesis de la liquidación inmediata de la empresa. Esta supuesta liquidación supondría la venta de todos los activos propiedad de la empresa y la cancelación de todos los pasivos de esta, así como la consideración de los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico de las plusvalías de los activos y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

En relación con los activos o pasivos diferidos que nacen de las diferentes entre los valores contables y valores de mercado, es lógico pensar que nacería una obligación o un crédito fiscal según haya una plusvalía o minusvalía. Como la Sociedad está sujeta al régimen especial de SOCIMI, no hay que reconocer ningún activo o pasivo por impuesto diferido, debido a su tributación al 0%.

El proceso de valoración se realiza siguiendo una serie de fases:



- Identificación de los activos relevantes

Dentro del activo de la sociedad destacan los siguientes elementos:

(i) Inversiones inmobiliarias

Se trata de un apartado donde se encuentran activos susceptibles de valoración independiente, los cuales serán analizados en un apartado más específico (enlazado con los informes de valoración de cada elemento aportados).

(ii) Resto de partidas del balance

Aparte de las partidas comentadas anteriormente, existen saldos en otras partidas, las cuales, tanto por su naturaleza como por la información aportada, pueden contar con un valor de mercado semejante al valor contable en el momento de la valoración.

Se analiza la valoración de los elementos recogidos en inversiones inmobiliarias y, complementariamente, el análisis de su teórico impacto fiscal, para determinar el valor de compañía.

- Ajustes a valor de mercado

Se han realizado valoraciones independientes por parte de Valtecsa, las cuales se han llevado a cabo siguiendo el método de Descuento de Flujos de Caja (DCF).

Con el objeto de proporcionar un rango de valores de mercado para los inmuebles, Gesvalt ha calculado un rango superior y un rango inferior, obtenido a través de la siguiente hipótesis:

- Variación de +/- 5 % en los valores de mercado.

Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. ha realizado el siguiente proceso de análisis:

- Comprobación del método de aplicación.
- Comprobación de la ubicación y descripción de cada elemento.
- Identificación de las variables aplicadas.
- Comprensión de los cálculos obtenidos.

Estas valoraciones se han realizado de acuerdo con el Red Book "Valoración RICS – Estándares Profesionales" 9ª Edición, publicado en enero de 2014.

1. Cartera de Inversiones inmobiliarias a 31/03/2018

Para aplicar el procedimiento del neto patrimonial ajustado por el valor de mercado de las inversiones que se posee, es importante aislar aquellos activos que poseen un valor en el

mercado distinto del que aparece en el balance (valor nominal). En este caso corresponden a las inversiones inmobiliarias de las que se posee la titularidad a fecha de valoración.

El valor contable neto (VNC) de los activos se muestra en la siguiente tabla, así como el valor de mercado agregado de los mismos, junto con la diferencia bruta:

PROPIEDAD	Ubicación	Valor de Mercado	Valor Contable	Diferencia
Centro Comercial Plaza Mayor Gandía	Gandía (Valencia)	18.600.000,00 €	7.362.525,03 €	11.237.474,97 €
Centro Comercial Plaza Mayor Xàtiva	Xàtiva (Valencia)	39.300.000,00 €	19.209.552,27 €	20.090.447,73 €
Solares Avenida Esports	Gandía (Valencia)	4.003.000,00 €	2.050.870,09 €	1.952.129,91 €
Parque Comercial Parla Natura	Parla (Madrid)	19.550.000,00 €	16.121.042,85 €	3.428.957,15 €
Centro Comercial El Arcángel	Córdoba Capital	26.092.000,00 €	18.771.180,99 €	7.320.819,01 €
Oficina Calle Colón, 60 Planta 7	Valencia Capital	3.313.000,00 €	2.749.468,25 €	563.531,75 €
Residencia Geriátrica San Juan	Valencia Capital	2.656.000,00 €	2.070.879,67 €	585.120,33 €
Residencia Geriátrica El Mas	Vedat de Torrent (Valencia)	2.924.000,00 €	2.799.718,67 €	124.281,33 €
Total		**116.438.000,00 €**	**71.135.237,82 €**	**45.302.762,18 €**

- Tratamiento fiscal

Gesvalt ha optado por la plusvalía con un efecto fiscal nulo.

- Otros ajustes:

I. Gastos de estructura, para el cálculo del Triple-NAV, la Sociedad ha de hacer frente a unos gastos de estructura. Estos costes se corresponden con los costes de incorporación al MAB, además de los costes de la gestión de la cartera de inmuebles, otros gastos operativos no han sido tenidos en cuenta.

Para el cálculo, se asumen las siguientes hipótesis.

Gastos de Estructura	239.518,04 €
g (tasa de crecimiento)	1%
K (tasa de descuento)	7,70%

La tasa de descuento aplicada se ha calculado como la media ponderada de las tasas de descuento aplicables de a los activos inmobiliarios de la cartera.

A continuación, se proyectan los gastos de estructura:

	2017	2018	2019	2020	2021	N+1
Gastos de Estructura	239.518,04 €	241.913,22 €	244.332,35 €	246.775,68 €	249.243,43 €	251.735,87 €
Factor	0,92847433	0,86206458	0,80040483	0,74315534	0,69000065	
Costes actualizados	222.386,35 €	208.544,82 €	195.564,79 €	183.392,66 €	171.978,13 €	2.591.125,47 €
V.A. Acumulado	222.386,35 €	430.931,17 €	626.495,97 €	809.888,63 €	981.866,76 €	3.572.992,23 €

Calculo del rango de los gastos de estructura:

- Variación de +/- 1,00 % en la tasa de descuento aplicada a los activos.
- Variación de +/- 0,25% en la tasa de crecimiento a perpetuidad (g).

		g		
		0,75%	1%	1,25%
Tasa de descuento	6,70%	4.023.099,32 €	4.199.440,60 €	4.391.949,38 €
	7,70%	3.444.533,31 €	3.572.922,23 €	3.711.403,68 €
	8,70%	3.011.453,17 €	3.109.182,31 €	3.213.467,31 €

II. Deuda Financiera: Tras el análisis de la deuda financiera llevado a cabo por Gesvalt, ha entendido que los tipos de interés y el spread aplicado en función de la calidad crediticia, responden a parámetros de mercado. En consecuencia, han asumido el valor en libros como referencia equivalente a su valor actual de mercado.

2. Resultado de la Valoración

Triple NAV	Rango bajo	Rango central	Rango alto
Valor del Patrimonio Neto (31/03/2018)	41.238.699,54 €	41.238.699,54 €	41.238.699,54 €
Plusvalías de activos	39.480.862,18 €	45.302.762,18 €	51.124.662,18 €
Gatos de estructura	-4.023.099,32 €	-3.572.992,23 €	-3.213.467,31 €
Patrimonio ajustado (NNNAV)	76.696.462,40 €	82.968.469,49 €	89.149.894,41 €

Fijación del precio de incorporación al MAB

De acuerdo con la información disponible y los procedimientos empleados, así como con la metodología de valoración utilizada, Gesvalt ha estimado que, el rango potencial de valores de la totalidad de las acciones de la Sociedad, según el método de valoración por triple - NAV, a 31 de

marzo de 2018,estaría comprendido entre 76.696.462,40 € y 89.149.894,41 €, lo que da un precio por acción de la Sociedad comprendido entre 32,58 € y 37,87 €.

Tomando en consideración el rango establecido en el informe de valoración independiente realizado por Gesvalt de las acciones de la Compañía, a fecha 31 de marzo de 2018, el Consejo de Administración celebrado con fecha 18 de mayo de 2018, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la SOCIMI en 32,60 €, lo que supone un valor total de la Compañía de 76.730.620 €.

Valoración de los activos inmobiliarios

Los activos inmobiliarios de la Sociedad descritos anteriormente en el punto 2.6.1 de este Documento Informativo han sido valorados por Valtec, S.A. a fecha de 30 de abril de 2018, las 2 residencias geriátricas y a fecha de 7 de mayo de 2018 el resto de los activos. Esta valoración se ha utilizado para hacer la valoración de la Sociedad. El informe de valoración de los activos se incluye en el **Anexo II** de este Documento Informativo.

Toda información expuesta a continuación es una transcripción parcial del informe de valoración de activos elaborado por Valtecsa. En caso de duda o error deberá prevalecer la que figura en el **Anexo II**, donde se encuentra el informe completo de Valtecsa.

Los activos inmobiliarios se han valorado de acuerdo con el Red Book "Valoración RICS-Estándares Profesionales".

El objeto de la valoración ha sido la obtención del valor de razonable de los inmuebles de la Sociedad.

Se han utilizado tres metodologías de valoración, dependiendo del activo:

- **Método de Descuento de Flujo de Caja Libre**

  Esta metodología es aplicable a toda clase de inmuebles susceptibles de producir rentas y se basa en una estimación de los rendimientos que el inmueble va a generar. La valoración por este método financiero se efectúa de acuerdo con los principios de prudencia valorativa y máxima objetividad posible.

  La valoración vendrá determinada por el valor presente de todas las rentas netas futuras imputables al inmueble.

  El cálculo del valor actual neto (VAN) del inmueble se calcula mediante la aplicación de la siguiente fórmula matemática:

$$VAN = \sum \frac{E_J}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}} + \frac{\text{Valor reversión}}{(1+i)^n}$$

Dónde:

Ej = Importe de los ingresos imputables al inmueble en el momento J.

Sk = Importe de los pagos previstos en el momento K.

tj = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los ingresos.

tk = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.

i = Tipo de actualización o tasa de descuento elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.

n = Nº de períodos de proyección. Para el presente análisis consideramos un periodo de estudio explícito de 10 años.

Flujos de Ingresos imputables y pagos previstos (E_jS_k)

Se trata del flujo de caja a generar por el inmueble cada período. Representa los fondos generados por la empresa en un periodo determinado y que quedan disponibles para remunerar a todos los proveedores de financiación de la empresa (accionistas, titulares de la explotación y bancos u otros acreedores financieros).

Su cálculo se realiza de la siguiente manera:

+ INGRESOS DE EXPLOTACIÓN (Fijos y variables)

– Coste de Ventas

– Gastos Generales

= GOP (Gross Operation Profit)

– Amortización

– Impuestos

+/- NOF (Necesidades operativas de fondos)

– CAPEX (Inversiones en Capital Fijo)

= Flujo de caja libre del inmueble

Tasa de descuento (r)

Una vez calculados los Flujos de Caja Libres esperados para cada año, se ha de estimar su valor actual. La tasa utilizada para actualizar o descontar (traer a valor presente) los flujos libres de caja, se conoce como Coste Medio Ponderado del Capital, o WACC (por sus siglas en inglés). El WACC se calcula como media ponderada entre el coste del capital ajeno y el coste del capital propio de la sociedad, mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$WACC = [E K_e + D K_d (1 - T)] / (E + D)$$

Dónde:

E = Valor de las acciones.

K_e = Rentabilidad exigida por los accionistas, también denominado Coste de los Fondos Propios.

D = Valor de mercado de la deuda.

K_d = Coste de la deuda antes de impuestos.

T = Tasa impositiva.

En este caso, el WACC se calcula en base a las estadísticas sectoriales y considerando las características inmobiliarias propias de cada proyecto (situación, oferta existente, demanda potencial, volumen y liquidez), y se establece con carácter nominal, es decir, que se ha de considerar el incremento o decremento de los ingresos y costes considerando el efecto de la inflación. A efectos de cálculo se considera un incremento anual de la facturación del 1% en consonancia con la media del IPC de los últimos ejercicios.

Periodo de flujos explícitos

Es el número de periodos para los que se estiman los ingresos y gastos de la explotación, cuya cuantía está relacionada con el conocimiento del mercado, así como con la naturaleza de la actividad económica. Se habrán de tomar unos periodos anuales en un espacio de proyección de 35 años al tratarse de una actividad estable en un escenario macroeconómico también estable que permite proyectar resultados con este tipo de plazos.

Valor de reversión (o Valor Terminal)

El valor de reversión en este caso se va a identificar con el valor terminal aplicable al rendimiento del inmueble estabilizado. Dicho concepto, también denominado “Valor Residual” o “Valor de Continuidad”, es el valor atribuido a la explotación en funcionamiento a partir del último periodo de proyección o previsiones explícitas, y su cálculo se basa en la actualización de la renta perpetua que se estima será generada por la sociedad a partir de aquel momento. En el caso que nos ocupa y al haber establecido un periodo de flujos explícitos amplio (35 años) no se considera valor terminal al ser su impacto en el resultado final irrelevante a efectos de cálculo.

Este método se ha aplicado a la valoración de los siguientes activos:

- Centro geriátrico en Torrente (Valencia).
- Centro geriátrico San Juan (Valencia).

- **Valor de Mercado por Método de Actualización de Rentas:**

El método se basa en el análisis de Inversiones con valores esperados.

Se estimarán los costes de comercialización y los financieros normales para un promotor medio y para una edificación de características similares a la analizada.

Se estimará el valor en renta del inmueble comercial bajo el supuesto de que se encuentre, a la fecha de la valoración, alquilado a renta de mercado.

Se fijará el margen de beneficio del promotor, que en este caso se ajusta a un 7,50% para el Edificio Comercial una vez alquilado al ser un valor de mercado, por lo que se considera una tasa de actualización actual para este tipo de operaciones. Partirá de las siguientes consideraciones:

1.- Entre los comparables detectados en los principales operadores del sector se aprecia que el precio unitario medio para locales en centros comerciales, entre grandes y pequeños, se podría estimar en 11,00.-€/m². mes, para el edificio comercial.

2.- Los locales en centros comerciales con buen poder de atracción, se suelen comercializar en periodos más cortos y su nivel de desocupación se puede estimar en un 10,00%, como media del sector en locales en centros comerciales pequeños como el valorado.

3.- Las rentas y costes se actualizarán al 0,52%, equivalente al 50% del incremento del IPC de los últimos 10 años.

Este método se ha aplicado a la valoración de los siguientes activos:

  - Locales comerciales en el centro comercial “El Arcángel” (Córdoba).
  - Edificio comercial en Gandía (Valencia).
  - Parque comercial “Parla Natura” (Madrid).
  - Edifico comercial en Xàtiva (Valencia).
  - Oficina (Valencia).

- **Método residual**

El método residual no está definido en las normas internacionales de valoración, por lo que utilizaremos la definición que figura en el "Valuation Paper nº 12: Valuation of development land" editado por RICS:

Cuando la naturaleza del terreno es tal que no hay (o son muy limitadas) transacciones u ofertas para utilizar el método comparativo, el método residual ofrece un enfoque alternativo de valoración. Sin embargo, incluso estando limitadas las ventas o comparables, éstos pueden proporcionar una verificación útil en cuanto a la razonabilidad de una valoración por el método residual.

El método residual requiere la inclusión de una gran cantidad de datos, que con frecuencia son poco precisos o absolutos, junto con la creación de un gran número de supuestos. Pequeños cambios en cualquiera de los datos de partida pueden conducir a una variación significativa del valor del terreno. Algunas de estos datos se pueden estimar con bastante objetividad, pero otros pueden presentar mayores dificultades. Por ejemplo, el margen de beneficio o rentabilidad exigida varía dependiendo de si el cliente es un constructor, un contratista, un ocupante propietario, un inversionista o un prestamista. Lo mismo ocurre con el tiempo de desarrollo y los riesgos asociados al proceso.

Una vez establecida la potencial promoción, la valoración por el método residual puede ser expresada como una simple ecuación:

(Valor de la promoción completada) - (Costes de la promoción + beneficio del promotor) = Valor del terreno.

Este método se ha aplicado a la valoración del solar sito en Gandía (Valencia).

Residencia de Ancianos El Mas (Torrente - Valencia).

Para la valoración del inmueble se ha utilizado el método de Descuento de Flujos de Caja.

Este método permite determinar el valor actual de un terreno edificable como el precio más probable que, en el momento de su valoración, pagaría por él un promotor inmobiliario de tipo medio.

En base a la metodología explicada, Valtecsa ha establecido las siguientes bases de cálculo para determinar el valor del inmueble:

- Nº de habitaciones: 40 habitaciones dobles
- Tarifa mensual por cama: 1.700 €
- Ocupación: 90%
- Ingresos por tarifa: 1.468.800 €/año
- Otros servicios (peluquería, etc – 2% s/tarifa): 29.376 €/año

- Total de ingresos periodo "0": 1.498.176 €/año
- Total de gastos (s/cuenta explotación tipo) periodo "0": 1.153.595 €/año
- Coste reposición construcción (CRC) para amortizaciones: 2.418 m² x 1.178 €/m² = 2.848.404 €
- Coste reposición mobiliario (CRM) par amortizaciones: 5% x CRC = 142.420 €
- Amortización: 3% x CRC + 10% x CRM = 99.694,14 €/año
- Inversiones: 1/3 de amortizaciones = 33.231,38 €/año
- Tasa impositiva: 25%
- WACC (nominal): 8,50%
- Tasa crecimiento ingresos y gastos: 1% anual.
- Flujo de caja generado asignado al inmueble: 95%.

El Valor de Mercado redondeado de la plena propiedad sobre el inmueble ligado a explotación económica Residencia de Ancianos El Mas ubicado en Calle Pintor Pedro de Valencia Nº 8 de Torrente (46901 Valencia) asciende a:

2.924.000 €

DOS MILLONES NOVECIENTOS VEINTI Y CUATRO MIL EUROS

Residencia de Ancianos San Juan (Valencia).

Para la valoración del inmueble se ha utilizado el método de Descuento de Flujos de Caja.

Este método permite determinar el valor actual de un terreno edificable como el precio más probable que, en el momento de su valoración, pagaría por él un promotor inmobiliario de tipo medio.

En base a la metodología explicada, Valtecsa ha establecido las siguientes bases de cálculo para determinar el valor del inmueble:

- Nº de habitaciones: 42 habitaciones dobles
- Tarifa mensual por cama: 1.700 €
- Ocupación: 85%
- Ingresos por tarifa: 1.456.560 €/año
- Total ingresos periodo "0": 1.456.560 €/año
- Total gastos (s/cuenta explotación tipo) periodo "0": 1.121.551 €/año

- Coste reposición construcción (CRC) para amortizaciones: 1.819 m² x 1.116 €/m² = 2.030.004 €
- Coste reposición mobiliario (CRM) par amortizaciones: 5% x CRC = 101.500 €
- Amortización: 3% x CRC + 10% x CRM = 71.050,14 €/año
- Inversiones: 1/3 de amortizaciones = 23.683,38 €/año
- Tasa impositiva: 25%
- WACC (nominal): 9,25 %
- Tasa crecimiento ingresos y gastos: 1% anual.
- Flujo de caja generado asignado al inmueble: 95%.

El Valor de Mercado redondeado de la plena propiedad sobre el inmueble ligado a explotación económica Residencia de Ancianos San Juan ubicado en Calle Marqués de San Juan Nº 30 de Valencia (C.P. 46015) asciende a:

2.656.000 €

DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL EUROS

Centro comercial "El Arcángel" (Córdoba).

Para la valoración del inmueble se ha utilizado el método de Actualización de Rentas. Este método se basa en el análisis de inversiones con valores esperados.

Este centro comercial presenta los siguientes aspectos positivos:

1.- Está ubicado en una zona con buenos accesos y gran aparcamiento.

2.- La escasez de centros comerciales y de ocio en centros comerciales en la capital.

Como aspectos negativos cabe destacar:

1.- La transformación de la gran superficie de alimentación en locales más pequeños producirá una pérdida significativa en la S.B.A..

Para el cálculo del valor por actualización del inmueble se parte de la relación de rentas actual de los elementos arrendados facilitada por el solicitante y que se estima correcta, con las previsiones futuras de ocupación y revalorización de rentas expuestas a lo largo del informe.

El valorador considera que a lo largo de 2018 se acondicionará el local de alimentación, aplicando carencias a los futuros inquilinos en función de las obras a realizar. Por tanto, no se considerarán

rentas de estos elementos para el primer año. A partir del segundo año, se consideran ocupaciones medias del 90%,

Durante toda la vida útil estimada del centro comercial se estima una inversión en renovación asumible por la propiedad del orden de 300 €/m² sobre la S.B.A. cada diez años; además de unos gastos de comunidad y generales de administración estimados en 960.000 € anuales para el conjunto de los seis locales valorados. Teniendo en cuenta que la cuota total de propiedad del conjunto es del 44,3657%, la cuota unitaria mensual es de 1.803,19% por cada entero de propiedad. Los gastos atribuibles a cada local serán el resultado de multiplicar los gastos unitarios por su cuota de propiedad. De estos gastos, se estiman repercutibles el 80%, siendo el resto de cuenta del propietario.

El valor de mercado de los seis locales comerciales y de servicios se desglosa de la siguiente forma:

- Local aparcamiento: 4.546.000 €
- Local búnker: 15.000 €
- Local B-47: 77.000 €
- Local alimentación: 21.434. 000 €
- Local aljibe: 4.000 €
- Centro de transformación: 16.000 €

La tasa de actualización considerada será del 6,50% conforme a los estudios sectoriales expuestos a lo largo del informe de valoración del inmueble.

El valor de mercado del conjunto de los seis locales comerciales y de servicios asciende a:

26.092.000 €

VEINTISÉIS MILLONES NOVENTA Y DOS MIL EUROS

Parque Comercial "Parla Natura" (Madrid)

Para la valoración de este Parque Comercial se ha utilizado el método de Actualización de Rentas. Este método se basa en el análisis de inversiones con valores esperados.

Este parque comercial presenta los siguientes aspectos positivos:

- La ubicación, dentro del desarrollo de la UE-1, es la primera parcela de uso comercial desarrollada dentro del sector, que, además es la que más ventajas presenta en cuanto a su localización, al estar "directamente conectada" con el caso urbano por el puente (paso peatonal y carril bici) situado sobre la N -42. Además, el acceso desde la N -42 desde la

salida 20 es de fácil acceso.

- La disposición de las piezas, la facilidad de circulación y ordenamiento del conjunto.
- La cierta flexibilidad de un potencial cambio de la estructura de subdivisión de las superficies de oferta para adaptación a las necesidades de un determinado inquilino.
- La escasa competencia directa en el entorno próximo.

Como aspectos negativos cabe destacar:

- Comunicaciones por autobuses con el resto del municipio
- Grado de escasa consolidación del resto de la UE y de largo plazo para el resto del Sector 5.

Para el cálculo del valor por actualización del inmueble se parte de la relación de rentas actual, facilitada por el solicitante y que se estima correcta, con las previsiones futuras de ocupación y revalorización de rentas expuestas a lo largo del informe.

El valorador considera que a lo largo de los próximos años se mantendrá la ocupación del 100% actual si bien dados los periodos de carencia que se suelen conceder a los nuevos inquilinos para su instalación, las rentas de mercado se verían disminuidas durante toda la vida útil de la explotación restante, 40 años, en un 2,00% aproximadamente.

A partir de 2019 el crecimiento de rentas se produciría de manera prudente en torno al 50% de la media del IPC de los últimos 10 años, es decir se estimaría una subida del 0,52% anual durante los 40 años restantes de vida útil estimados para el centro comercial.

Durante toda la vida útil del centro comercial, 40 años, se estima una inversión en mantenimiento y conservación asumible por la propiedad del orden de 4,00 €/m² sobre la S.B.A., lo que supondría una inversión anual de 72.152,00 €, más un 3,00% de los ingresos en conceptos de gastos de administración del propietario.

La tasa de actualización considerada será del 7,50% conforme a los estudios sectoriales expuestos a lo largo del informe de valoración del activo.

El Valor de Mercado estimado de este inmueble asciende a:

19.550.000 €

DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL EUROS

Centro Comercial Xàtiva (Valencia)

Para la valoración de este Centro Comercial se ha utilizado el método de Actualización de Rentas. Este método se basa en el análisis de inversiones con valores esperados.

Este centro comercial presenta los siguientes aspectos positivos:

- Está ubicado en una zona con buenos accesos y gran aparcamiento.
- La escasez de locales comerciales y de ocio en centros comerciales en la zona de Xàtiva.

Como aspectos negativos cabe destacar:

- La gran superficie comercial y terciaria que limitan sus usos y sus rentas.

Para el cálculo del valor por actualización del inmueble se parte de la relación de rentas actual, facilitada por el solicitante y que se estima correcta, con las previsiones futuras de ocupación y revalorización de rentas expuestas a lo largo del informe.

El valorador considera que a lo largo de 2018 se conseguirá llegar a una ocupación del 80,00%, si bien dados los periodos de carencia que se suelen conceder a los nuevos inquilinos para su instalación, las rentas de mercado no se conseguirían hasta el 2019, por lo que es en dicho año en donde se produciría la subida de ingresos significativa.

A partir de 2019 el crecimiento de rentas se produciría de manera prudente en torno al 50% de la media del IPC de los últimos 10 años, es decir se estimaría una subida del 0,52% anual durante los 40 años restantes de vida útil estimados para el centro comercial.

Durante toda la vida útil del centro comercial, 40 años, se estima una inversión en mantenimiento y conservación asumible por la propiedad del orden de 9 ,00 €/m² sobre la S.B.A., lo que supondría una inversión anual de 290.673,00 €, más un 3,00% de los ingresos en conceptos de gastos de administración del propietario.

La tasa de actualización considerada será del 7,50% conforme a los estudios sectoriales expuestos a lo largo del informe de valoración del activo.

El Valor de Mercado estimado de este inmueble asciende a:

39.300.000 €

TREINTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS MIL EUROS

Edificio comercial Gandía (Valencia)

Para la valoración de este Centro Comercial se ha utilizado el método de Actualización de Rentas. Este método se basa en el análisis de inversiones con valores esperados.

Este edificio presenta los siguientes aspectos positivos:

- Está ubicado en una zona con buenos accesos y gran aparcamiento.
- El tamaño asumible, al ser una S.B.A. no muy grande.

Como aspectos negativos cabe destacar:

- La gran superficie comercial y terciaria en el entorno.

Para el cálculo del valor por actualización del inmueble se parte de la relación de rentas actual, facilitada por el solicitante y que se estima correcta, con las previsiones futuras de ocupación y revalorización de rentas expuestas a lo largo del informe.

El valorador considera que a lo largo de 2018 se conseguirá llegar a una ocupación del 90,00%, si bien dados los periodos de carencia que se suelen conceder a los nuevos inquilinos para su instalación, las rentas de mercado no se conseguirían hasta el 2019, por lo que es en dicho año en donde se produciría la subida de ingresos significativa.

A partir de 2019 el crecimiento de rentas se produciría de manera prudente en torno al 50% de la media del IPC de los últimos 10 años, es decir se estimaría una subida del 0,52% anual durante los 40 años restantes de vida útil estimados para el centro comercial.

Durante toda la vida útil del centro comercial, 40 años, se estima una inversión en mantenimiento y conservación asumible por la propiedad del orden de 9,00 €/m² sobre la S.B.A., lo que supondría una inversión anual de 117.734,04 €, más un 3,00% de los ingresos en conceptos de gastos de administración del propietario.

La tasa de actualización considerada será del 7,50% conforme a los estudios sectoriales expuestos a lo largo del informe de valoración del activo.

El Valor de Mercado estimado de este inmueble asciende a:

18.600.000 €

DIECIOCHO MILLONES SEISCIENTOS MIL EUROS

Oficina sita en calle Colón (Valencia)

Para la valoración de esta oficina se ha utilizado el método de Actualización de Rentas. Este método se basa en el análisis de inversiones con valores esperados.

Este inmueble presenta los siguientes aspectos positivos:

- Está ubicado en una zona excelente, frente a El Corte Inglés, en una planta alta de un edificio singular muy representativo y con gran aparcamiento.

- La posibilidad de compartimentar en varias oficinas o alquilarse como una sola unidad.

Como aspectos negativos cabe destacar:

- La antigüedad de la oficina que requiere una reforma integral lo que dejaría el inmueble vacío durante un periodo de unos 3 meses.

Para el cálculo del valor por actualización del inmueble se parte de la relación de rentas actual, facilitada por el solicitante hasta la finalización de los contratos, el 31 de agosto de 2018, para emplear 3 meses en su reforma y volver a ponerlo en el mercado a una renta de 17,50 €/m² mes.

El valorador considera que ya en enero de 2019 se ha conseguido alquilar ya reformada y que a lo largo de su vida útil se mantiene una media de ocupación del 97%.

A partir de 2019 el crecimiento de rentas se produciría de manera prudente en torno al 50% de la media del IPC de los últimos 10 años, es decir se estimaría una subida del 0,52% anual durante los 43 años restantes de vida útil estimados para el inmueble.

El valorador considera que una vez desocupado se acometería la reforma integral del local con una inversión de 150 €/m², lo que equivaldría a 156.750,00 €.

Del mismo modo el valorador cree que cada 9 años habrá que invertir en su renovación o reparaciones una cantidad que estimamos del orden de 60,00 €/m² sobre la S.B.A., lo que supondría una inversión de 62.700,00 €, más un 3,00% de los ingresos en conceptos de gastos de administración del propietario.

La tasa de actualización considerada será del 5,50% conforme a los estudios sectoriales expuestos a lo largo del informe de valoración del activo.

El Valor de Mercado estimado de este inmueble asciende a:

3.313.000 €

TRES MILLONES TRESCIENTOS TRECE MIL EUROS

Solar en Gandía (Valencia)

Para la valoración del terreno el valorador ha utilizado el método o enfoque residual. Como se ha descrito anteriormente el método residual no está definido en las normas internacionales de valoración, por lo que utilizaremos la definición que figura en el "Valuation Paper nº 12: Valuation of development land" editado por RICS.

Determinación de los aprovechamientos subjetivos:

APROVECHAMIENTO: En tanto no se apruebe el PRI, se utiliza el techo edificable permitido según el PGOU:

Sótanos: Aparcam.2 x 3.275 m²..... (6.550 m2) 200 ud. (No computan)

Pl. Baja: Comercial: 3.275 - 275(accesos).....3.000 m²

Pl. 1ª-4ª: Viviendas: 3.193 x 4.....12.772 m2 104 ud. (26 ud. X planta)

Pl. 5ª: Viviendas: 1.776 x 1.....1.776 m2 16 ud.

TOTAL SOBRE RASANTE.....17.548 m² (120 viviendas + locales) + aparcamiento.

Determinación de los valores de venta

En función de la muestra de comparables aportada, se adopta el siguiente valor en venta para la hipótesis de inmueble terminado:

VIVIENDAS: 1.285,00 €/ m²

PLAZAS DE GARAJE: 420,00 €/ m².

LOCALES: 1.150,00 €/ m².

Determinación de los costes de construcción

COSTES DE URBANIZACIÓN

Se estima por ratios medios a 30 €/m² de techo = 30 €/m² x 17,548,00 m² = 526.440,00 €.

COSTES DE CONSTRUCCIÓN

De acuerdo con los precios medios de mercado, el valorador ha adoptado los siguientes costes de construcción:

USO	SUPERFICIE m²	VALOR UNITARIO €/m²	COSTE TOTAL
PLURIFAMILIAR	14.548	600	8.728.800 €
GARAJES	6.550	270	1.768.500 €
LOCALES	3.000	360	1.080.000 €

GASTOS NECESARIOS DE CONSTRUCCIÓN:

Corresponden a los conceptos de Licencias, Tasas, Honorarios profesionales, Aranceles, Primas de Seguros y Gastos de Administración del Promotor. Se calculan en un 21% del coste total de construcción.

GASTOS NECESARIOS: 11.577.300,00 € x 0,21 = 2.431.233,00 €

COSTES DE COMERCIALIZACIÓN:

Se consideran los habituales del 3% sobre los ingresos = 24.895.180,00 € x 0,03 = 746.855,40 €.

Determinación del tipo de actualización

La construcción de la tasa de descuento (tipo de actualización) se realiza en función de lo estipulado por el modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) con sensibilidad estable, similar al que se define, por ejemplo, en el procedimiento de cálculo de tasas de actualización especificado en el art. 32 de la Orden ECO 805-2003. En base a dicha determinación, la citada argumentación responde a la aplicación de la siguiente fórmula:

i = Tasa de rentabilidad media "real" + Diferencial positivo. Donde la tasa libre de rentabilidad media "real" se compone de:

- El tipo de interés "nominal", vinculable a rendimientos determinables desde tipos de interés esperados por inversiones en Deuda Pública, con vencimiento superior a 5 años.

- Tasa interanual media de variación de la inflación estimada para el período en el cual se prevé la existencia de flujos de caja.

Mediante esta tasa se corrige el tipo de interés nominal, transformándose en la tasa libre de rentabilidad media "constante".

El diferencial positivo aplicado a la rentabilidad media libre de riesgo atiende al tipo de activo o proyecto que se analiza, condiciones del activo sobre el que concreta, sector, plazos de desarrollo y condiciones particulares de la explotación a realizar.

TIPO DE INTERÉS DEUDA PÚBLICA (1): 3,645%

TIPO INTERANUAL MEDIO VARIACIÓN INFLACIÓN (2): 1,86%

DIFERENCIAL ESTIMADO (PRIMA DE RIESGO): 11,00%

La prima de riesgo se determinará por la entidad tasadora, a partir de la información sobre promociones inmobiliarias de que disponga, mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria.

TASA DE ACTUALIZACIÓN: 12,785%

(1) Promedio de tipos medios anuales de bonos a 10 años intervalo 2007 – 2017.

(2) Promedio de tipos medios anuales de IPC para el intervalo 2007 – 2017.

El Valor de Mercado estimado de este inmueble asciende a:

4.003.000 €

CUATRO MILLONES TRES MIL EUROS

EXIT YIELD DE LOS ACTIVOS

El proceso de valoración ha partido del escenario de agotamiento de la vida útil, por lo que las exit yield son coincidentes con las tasas de descuento, es decir, serían las mismas que las empleadas para descontar los flujos, esto es:

Activo	ExitYield
Centro Comercial Plaza Mayor Gandía	7,50%
Centro Comercial Plaza Mayor Xàtiva	7,50%
Solar Avenida Esports	12,79%
Parque Comercial Parla Natura	7,50%
Centro Comercial El Arcángel	6,50%
Oficinas Calle Colón, 60 Planta 7	5,50%
Residencia Geriátrica San Juan	9,25%
Residencia Geriátrica El Mas	8,50%

Resumen de la Valoración de activos inmobiliarios:

PROPIEDAD	TENENCIA	TIPOLOGÍA	Ubicación	Método de Valoración	Fecha de Valoración	Valor de Mercado
Centro Comercial Plaza Mayor Gandía	30/09/2014	Centro Comercial	Gandía (Valencia)	Actualización de Rentas	07/05/2018	18.600.000,00 €
Centro Comercial Plaza Mayor Xàtiva	30/09/2014	Centro Comercial	Xàtiva (Valencia)	Actualización de Rentas	07/05/2018	39.300.000,00 €
Solar Avenida Esports	30/09/2014	Solar Urbano	Gandía (Valencia)	Método Residual	07/05/2018	4.003.000,00 €
Parque Comercial Parla Natura	30/07/2016	Parque Comercial	Parla (Madrid)	Actualización de Rentas	07/05/2018	19.550.000,00 €
Centro Comercial El Arcángel	31/07/2016	Centro Comercial	Córdoba Capital	Actualización de Rentas	07/05/2018	26.092.000,00 €
Oficina Calle Colón, 60 Planta 7	06/03/2018	Oficina	Valencia Capital	Actualización de Rentas	07/05/2018	3.313.000,00 €
Residencia Geriátrica San Juan	26/03/2018	Residencia Geriátrica	Valencia Capital	Método de Descuento de Flujos de Caja	30/04/2018	2.656.000,00 €
Residencia Geriátrica El Mas	26/03/2018	Residencia Geriátrica	Vedat de Torrent (Valencia)	Método de Descuento de Flujos de Caja	30/04/2018	2.924.000,00 €
TOTAL VALOR DE MERCADO						**116.438.000,00 €**

2.7 Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

Estrategia de la Sociedad

VERACRUZ SOCIMI es una sociedad dedicada a la adquisición, gestión y comercialización de activos inmobiliarios, especialmente, Centros Comerciales y Parques Comerciales, durante los últimos años está llevando a cabo una política expansiva hacia nuevos activos inmobiliarios que le permite beneficiarse de su experiencia en el sector, todos ellos ubicados dentro de la península ibérica.

El objetivo de la sociedad consiste en la maximización de la rentabilidad de sus activos por medio de:

- Una baja rotación de sus inquilinos actuales.

- Captación de las principales firmas del panorama nacional e internacional.
- Diseño de un mix comercial atractivo y coherente para su área de influencia.
- Mejora y modernización de las instalaciones adecuándolas a las últimas tendencias del mercado.
- Diseño y ejecución de un plan de dinamización comercial.

La estrategia futura de la Sociedad se centrará, (i) en reforzar su capacidad de captación de clientes y (ii) alquilar los locales actualmente desocupados, (iii) proporcionar una experiencia de alta calidad a los clientes y (iv) la mejor oferta minorista, de restauración y de ocio.

Las Ventajas Competitivas de la Sociedad son, entre otras:

Capital humano

Un capital humano que cuenta con una dilatada experiencia en diferentes áreas: valoración de inversiones, gestión de activos y comercialización de Centros y Parques Comerciales. Siempre buscando generar la máxima rentabilidad de los activos por medio de una potenciación de los ingresos y una optimización de los gastos.

Operadores

Tener en su cartera de inquilinos a los principales operadores (marcas) nacionales e internacionales, llegando en algunos casos a acuerdos inter-centros. Este acceso a las principales marcas le permite poder cubrir en tiempos relativamente cortos cualquier vacante que se pudiera producir.

Operadores en cartera:

- **Moda**: Grupo Inditex (Bershka, Pull & Bear, Stradivarius, Oysho, Kiddy's Class, Lefties), Grupo Cortefiel (Springfield, Women'Secret, Cortefiel), Celio, Orchestra, Inside.
- **Servicios**: Movistar, Orange, Yoigo, Viajes El Corte Inglés.
- **Complementos**: Mayka, Maydo, Ulanka, Four Times, Calzedonia.
- **Especializadas**: Druni, Base, Décimas, Sprinter, Mediamarkt, Milar, Juguetilandia, Belros.
- **Restauración**: Foster's Hollywood, La Tagliatella, Pans & Company, Jamaica Coffee shop.
- **Cines**: Cines Axión

Política de endeudamiento

Una política de niveles óptimos de endeudamiento, máximo un 50% de la inversión. Esto permite obtener la liquidez suficiente por medio del flujo de caja para acometer las inversiones necesarias para maximizar la rentabilidad del activo.

Criterios de selección de inversiones

Un contrastado criterio en la selección de los activos inmobiliarios que aseguren el éxito de la inversión, para más información sobre la política de inversión, véase apartado 2.6.4 del presente Documento:

1. Área de influencia mínima de 100.000 habitantes. Rentabilidad mínima entorno a un 6% - 8% para cada activo.
2. Cómodos accesos
3. Rótulos de primer nivel
4. Mix comercial atractivo
5. Nivel de ocupación por encima del 80%
6. Un ratio habitantes/competencia óptimo

Eficiencia en la gestión de los activos

Adecuación de todas las instalaciones a las últimas regulaciones, aspectos técnicos, novedades y de mantenimiento sostenible que además de ayudar a preservar el medio ambiente suponen un importante ahorro de costes.

Proceso de expansión en un momento atractivo del ciclo

La Sociedad, ha adquirido activos inmobiliarios en España en un momento atractivo del ciclo ante la mejora presentada por los indicadores macroeconómicos. La evolución de indicadores tales como la confianza del consumidor, el empleo, los tipos de interés, las exportaciones/importaciones, el índice de producción industrial y la compra de vehículos, muestran una recuperación económica y el inicio de un cambio de ciclo.

Estrategia de gestión y comercialización activa

Basada en el arrendamiento a largo plazo con clientes solventes a fin de garantizar altos niveles de ocupación. VERACRUZ SOCIMI mantiene contratos de larga duración para sus locales comerciales, con arrendamientos de probada capacidad crediticia, que permitan obtener una rentabilidad atractiva en relación con el riesgo asumido.

Consejo de administración

El Consejo de Administración, de la Sociedad, cuenta con una larga y exitosa trayectoria en la gestión de activos e inversiones y con una amplia red de contactos en el sector financiero e inmobiliario.

2.8 Breve descripción del grupo de sociedades del emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del emisor

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no cuenta con ninguna filial ni pertenece a ningún grupo de sociedades.

2.9 En su caso, dependencia respecto a patentes, licencias o similares

Veracruz Properties SOCIMI, S.A, es titular la marca registrada "PARLA NATURA" junto con su signo grafico distintivo, bajo el número de registro M2085764 de la Oficina Española de Patentes y Marcas, en los nomenclátor de marcas nº 35, 36 y 37. Dicha titularidad fue adquirida junto con el Parque Comercial denominado PARLA NATURE.

A su vez la compañía está tramitando en la actualidad, a través del Agente de Patentes y Marcas "Ageslema", el registro de la marca "Veracruz Properties" en el nomenclátor 35 y 36.

2.10 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos…)

En cuanto al nivel de diversificación, se debe destacar que la práctica totalidad de los ingresos obtenidos por la Sociedad, tienen su origen en las rentas de los Centros Comerciales.

Debido a la alta concentración que tiene la Sociedad en 4 Centros Comerciales (aproximadamente de 88.92% de la totalidad del valor de mercado del total de activos de la Sociedad), los diversos ámbitos de análisis de diversificación que se van a tener en cuenta están referidos a estos 4 Centros Comerciales y a dichos porcentajes.

Los niveles de diversificación se pueden clasificar y valorar de acuerdo con los siguientes criterios:

- Clientes:

  Los ingresos por arrendamientos de los Centros Comerciales a 31 de diciembre de 2017 correspondieron a los inquilinos principales son:

Centro Comercial Plaza Mayor Gandía				
Unidad	S.B.A. (m²)	% S.B.A/ TOTAL S.B.A.	Renta Anual Bruta (€)	%Renta Bruta Anual/Total Renta
Arrendatario 1	2.980	22,33%	326.983	21,39%
Arrendatario 2	1.316	9,86%	154.290	10,09%
Arrendatario 3	2.197	16,46%	129.797	8,49%
Arrendatario 4	909	6,81%	94.846	6,20%

Centro Comercial Plaza Mayor Xàtiva				
Unidad	S.B.A. (m²)	% S.B.A/ TOTAL S.B.A.	Renta Anual Bruta (€)	%Renta Bruta Anual/Total Renta
Arrendatario 1	2.090	6,41%	226.200	8,72%
Arrendatario 2	1.332	4,08%	208.058	8,02%
Arrendatario 3	3.060	9,38%	181.262	6,99%
Arrendatario 4	261	0,80%	98.210	3,79%

Centro Comercial Parla Natura				
Unidad	S.B.A. (m²)	% S.B.A/ TOTAL S.B.A.	Renta Anual Bruta (€)	%Renta Bruta Anual/Total Renta
Arrendatario 1	4.917	27,26%	405.036	26,62%
Arrendatario 2	4.084	22,64%	229.044	15,05%
Arrendatario 3	1.579	8,75%	175.261	11,52%
Arrendatario 4	1.067	5,92%	118.542	7,79%

Centro Comercial El Arcángel				
Unidad	S.B.A. (m²)	% S.B.A/ TOTAL S.B.A.	Renta Anual Bruta (€)	%Renta Bruta Anual/Total Renta
Arrendatario 1	4.210	33,56%	788.439	63,91%
Arrendatario 2	Parking	-	434.338	35,21%
Arrendatario 3	5	0,04%	10.934	0,89%

A continuación, se presentan los datos a nivel agregado de los 5 principales arrendatarios de la Sociedad:

Cliente	SBA (m²)	% S.B.A/ TOTAL S.B.A.	Renta Anual Bruta (€)	% Sobre Renta total de la Sociedad
Arrendatario 1	4.210	33,56%	788.439	11,34%
Arrendatario 2	4.917	27,26%	405.036	5,83%
Arrendatario 3	2.980	22,33%	326.983	4,70%
Arrendatario 4	2.090	6,41%	226.200	3,25%
Arrendatario 5	1.332	4,08%	208.058	2,99%

Los principales arrendatarios de la Sociedad son: Cortefiel, Decathlon, Hennes&Mauritz, S.L., Media Martk Gandía, S.A. y Primark Tiendas S.L.U. (el orden anterior no se corresponde con el orden que aparece en el cuadro de arrendatarios principales).

- Grado de diversificación geográfica

  Los activos de la Sociedad se encuentran situados en las distintas Comunidades Autónomas de la geografía española:

  - El 75% de los inmuebles de la Sociedad se encuentran distribuidos a lo largo de la Comunidad Valenciana. Concretamente en las localidades de Xàtiva, Gandía y Valencia capital.

  - En la Comunidad de Madrid, en la localidad de Parla, la Sociedad tiene un 12,5% de sus activos.

  - Por último, el 12,5% de los activos de la Sociedad se encuentran en Córdoba, en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Proveedores

  Respecto a los contratos con proveedores a fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cuenta con tres tipos de proveedores: (i) los relacionados con servicios administrativos y generales, financieros, regulatorios, etc. (ii) los relacionados con servicios de auditoría, asesor registrado, banco agente y proveedor de liquidez, por su condición de sociedad cotizada en el MAB, y (iii) los relacionados con los servicios de suministros.

Los gastos aproximados de la Sociedad en proveedores, ascienden aproximadamente a un 20% del total de los gastos de explotación de la Sociedad.

No existen en la Sociedad proveedores significativos que puedan tener contratos relevantes, tal y como se ha explicado a lo largo del Documento, la Sociedad muy puntualmente contrata los servicios de otras empresas que puedan actuar como proveedores de la misma.

2.11 Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del emisor

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

El 13 de abril de 2013 se publicó en el BOE el Real Decreto 235/2013 de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. El Real Decreto, que sigue las exigencias de recientes Directivas comunitarias (principalmente la Directiva 2010/UE relativa a la eficiencia energética de los edificios), establece la obligación de poner a disposición de los arrendatarios de los edificios un certificado de eficiencia energética, certificado que consiste en un informe redactado y firmado por un técnico competente que contiene información sobre las características energéticas del inmueble.

La obligación de entrega de este certificado es exigible para los contratos de arrendamiento que se suscriban a partir del 1 de junio de 2013. VERACRUZ SOCIMI cuenta con los certificados energéticos de todos sus activos.

A la fecha del presente Documento Informativo no existen riesgos o gastos por provisiones significativos relativos a cuestiones medioambientales.

La Sociedad no ha recibido subvenciones en materia medioambiental.

2.12 Información Financiera del Emisor

2.12.1 Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.

La información financiera incluida en este apartado 2.12 se expresa en euros, y hace referencia a las cuentas anuales abreviadas auditadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017(ejercicio de 4 meses), al ejercicio finalizado el 31 de agosto de 2017, al ejercicio finalizado el 31 de agosto de 2016(ejercicio de 8 meses) y al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, (en adelante "**Cuentas Anuales**").

Dicha información ha sido elaborada partiendo de los registros contables de la Sociedad y ha sido formulada de acuerdo con los principios de contabilidad y normas de valoración generalmente aceptados establecidos en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, las normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas aprobadas mediante Real Decreto 1159/2010 y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, de forma que muestra la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los flujos de efectivo de la Sociedad.

Las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad y los correspondientes informes de auditoría se incorporan como **Anexo IV** a este Documento Informativo.

La Sociedad durante el ejercicio cerrado a 31 de agosto de 2016, no procedió a estimar los ingresos variables correspondientes al periodo de 8 meses cerrado en dicha fecha por no considerarlos materiales. El 1 de septiembre de 2016, la Sociedad procede a estimar y registrar dichos ingresos variables ascendiendo los mismos a un valor de 149.976 €, procediendo a reexpresar las cuentas anuales abreviadas del periodo de 8 meses cerrado el 31 de agosto de 2016. Los epígrafes afectados han sido los siguientes:

Estado Financiero	Epígrafe	Saldo formulación 31/08/2016	Reexpresión	Saldo después de reexpresión 31/08/2016
Importe neto de la cifra de negocios	Clientes por ventas y prestaciones de servicios	427.509 €	149.976 €	577.483 €
Ventas	Resultado del ejercicio	920.404 €	149.976 €	1.070.380 €
Prestaciones de servicios	Importe neto de la cifra de negocios	3.194.198 €	149.976 €	3.344.174 €

En los cuadros de Balance de Situación y Cuenta de Pérdidas y Ganancias que se presentan en este Documento Informativo, los saldos que aparecen para el periodo de 8 meses cerrado el 31 de agosto de 2016 son los saldos después de reexpresión.

2.12.1.1Balance de Situación

A continuación, se desglosan las principales magnitudes financieras del Balance de Situación de la Sociedad correspondientes con las delos ejercicios auditados cerrados a31/12/2017, 31/08/2017,31/12/2016y a 31/12/2015.

ACTIVO	31/12/2017**	31/08/2017	31/08/2016*	31/12/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	**64.319.738 €**	**64.724.372 €**	**64.920.482 €**	**29.264.097 €**
Inmovilizado Intangible	**985 €**	**1.112 €**	**1.000 €**	**0 €**
Inmovilizado Material	**35.638 €**	**31.590 €**	**6.397 €**	**7.459 €**
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material	35.638 €	31.590 €	6.397 €	7.459 €
Inversiones Inmobiliarias	**63.844.737 €**	**64.253.731 €**	**64.233.391 €**	**28.583.283 €**
Terrenos	20.175.374 €	20.175.374 €	20.271.601 €	11.143.332 €
Construcciones	43.669.363 €	44.078.357 €	43.961.790 €	17.439.951 €
Inversiones financieras a largo plazo	**438.378 €**	**437.939 €**	**679.694 €**	**673.355 €**
Instrumentos de patrimonio	50.071 €	49.632 €	50.071 €	50.071 €
Otros activos financieros	388.307 €	388.307 €	629.623 €	623.284 €
ACTIVO CORRIENTE	**2.995.872 €**	**4.304.801 €**	**1.485.149 €**	**1.729.727 €**
Activos no corrientes mantenidos para la venta	**0 €**	**0 €**	**-8.594 €**	**-8.594 €**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**736.988 €**	**562.946 €**	**618.889 €**	**187.740 €**
Clientes, por ventas y prestaciones de servicios	578.888 €	485.406 €	577.483 €	187.541 €
Deudores varios	722 €		41.207 €	0 €
Activos por impuesto corriente	45.918 €	45.918 €		0 €
Otros créditos con las Administraciones públicas	111.460 €	31.622 €	199 €	199 €
Periodificaciones a corto plazo	**91.550 €**	**95.069 €**	**104.178 €**	**0 €**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**2.167.334 €**	**3.646.786 €**	**770.676 €**	**1.550.581 €**
Tesorería	2.167.334 €	3.646.786 €	770.676 €	1.550.581 €
TOTAL ACTIVO	**67.315.610 €**	**69.029.173 €**	**66.405.631 €**	**30.993.824 €**

*Cuentas anuales reexpresadas
** Ejercicio de 4 meses finalizado el 31/12/2017

(i) Inmovilizado material

Los Saldos y variaciones durante los ejercicios a 31 de agosto de 2016, 31 de agosto de 2017, y 31 de diciembre de 2017 de los valores brutos, de la amortización acumulada y de la corrección valorativa son:

Inmovilizado Material Valores Brutos	Equipos para procesamiento de información	Total
Saldo al 31.08.16	9.205 €	9.205 €
Entradas	27.010 €	27.010 €
Salidas, bajas o reducciones	- €	- €
Saldo a 31.08.17	36.215 €	36.215 €
Entradas	8.197 €	8.197 €
Saldo a 31.12.17	44.412 €	44.412 €
Amortización Acumulada		
Saldo al 31.08.16	-2.808 €	-2.808 €
Entradas	-1.817 €	-1.817 €
Saldo a 31.08.17	-4.625 €	-4.625 €
Entradas	-4.150 €	-4.150 €
Saldo a 31.12.17	-8.775 €	-8.775 €
Valor Neto Contable 31.08.17	**31.590 €**	**31.590 €**
Valor Neto Contable 31.12.17	**35.638€**	**35.638 €**

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

(ii) Inversiones Inmobiliarias

Los Saldos y variaciones durante los ejercicios a 31 de agosto de 2016, 31 de agosto de 2017, y 31 de diciembre de 2017, de los valores brutos, de la amortización acumulada y de la corrección valorativa son:

Inversiones Inmobiliarias Valores Brutos	Terrenos	Construcciones	Total
Saldo al 31.08.16	20.172.648 €	45.076.107 €	65.248.755 €
Entradas	2.726 €	1.231.628 €	1.234.354 €
Salidas, bajas o reducciones	0 €	0 €	0 €
Saldo a 31.08.17	20.175.374 €	46.307.735 €	66.483.109 €
Entradas	0 €	30.858 €	30.858 €
Saldo a 31.12.17	20.175.374 €	46.338.593 €	66.513.967 €
Amortización Acumulada			

Saldo al 31.12.15	0 €	-1.015.365 €	-1.015.365 €
Entradas	0 €	-1.214.013 €	-1.214.013 €
Saldo a 31.08.16	0 €	-2.229.378 €	-2.229.378 €
Entradas	0 €	-439.852 €	-439.852 €
Saldo a 31.08.17	0 €	-2.669.230 €	-2.669.230 €
Valor Neto Contable 31.08.17	**20.175.374 €**	**44.078.357 €**	**64.253.731 €**
Valor Neto Contable 31.12.17	**20.175.374 €**	**43.669.363 €**	**63.844.737 €**

Las inversiones inmobiliarias se corresponden principalmente con Centros Comerciales destinados a su explotación en régimen de alquiler.

El detalle de las inversiones inmobiliarias mantenidas por la Sociedad se corresponde principalmente con los siguientes elementos:

- Centro Comercial de Xàtiva, denominado "Plaza Mayor Xàtiva", situado en la calle Antigua Senda de Càncer nº1 y adquirido por la Sociedad el 30 de septiembre de 2014. El complejo comercial cuenta con una superficie total construida de 57.903,54 m^2 y una superficie bruta alquilable de 32.623 m^2. La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación abreviado por un valor bruto de 8.033.327 € como terrenos y 12.172.840 € como construcciones. Los locales de este Centro Comercial se han encontrado al 58% de ocupación a 31 de diciembre de 2017, al 61% de ocupación a 31 de agosto de 2017, al 81% en 2016, esta reducción es debida a la salida de un arrendatario y 68% en 2015.

- Centro Comercial de Gandía, denominado "Plaza Mayor Gandía", situado en la calle Blasco Ibañez s/n (actualmente denominada C/General Frasquet nº7) y adquirido por la Sociedad el 30 de septiembre de 2014. El complejo comercial cuenta con una superficie total construida de 28.417,78 m^2 y una superficie bruta alquilable de 13.346 m^2.La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación abreviado por un valor bruto de 1.059.135 € como terrenos y 7.039.424 € como construcciones. Los locales de este Centro Comercial se han encontrado al 84% de ocupación a 31 de diciembre de 2017, al 93% a 31 de agosto de 2017, al 95% en 2016 y 76% en 2015.

- 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) y adquirido por la Sociedad el 29 de julio de 2016. El complejo comercial cuenta con una superficie total construida de 48.399 $m^{2,}$ y una superficie bruta alquilable de 18.038m^2. La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación abreviado por un valor bruto de 5.752.444 € como terrenos y 10.796.250 € como construcciones. Los locales de este Centro Comercial se han encontrado al 100% de ocupación tanto a 31 de diciembre de 2017 como a 31 de agosto de 2017 y al 92% en 2016.

- Centro Comercial de Córdoba, denominado "El Arcángel", situado en la avenida del Arcángel y adquirido por la Sociedad el 28 de julio de 2016. El complejo comercial cuenta con una superficie total construida de 43.941 m^2 y una superficie bruta alquilable de 12.554 m^2.La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación abreviado por un valor bruto de 3.279.589 € como terrenos y 16.330.079 € como construcciones. Los locales de este Centro Comercial se han encontrado al 77% de ocupación tanto a 31 de diciembre de 2017, como a 31 de agosto de 2017 y al 100% de ocupación en el ejercicio 2016, esta reducción es debida a la salida de un arrendatario.

- Terreno situados en Gandía, consistente en fincas registrales colindantes con la calle Miramar s/n, y adquirido por la Sociedad el 30 de septiembre de 2014. La Sociedad ha registrado estos terrenos en su balance de situación abreviado por un valor bruto de 2.050.870 €.

Las principales altas del ejercicio cerrado el 31 de agosto de 2017 se corresponden a las activaciones de las obras realizadas en los locales de los arrendatarios.

La Sociedad tiene constituidas garantías hipotecarias afectas a estos inmuebles anteriormente descritos. Posteriormente numeradas en el apartado de "deudas a largo plazo" del presente Documento Informativo.

A 31 de diciembre de 2017 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 2.216.925 €, a 31 de agosto de 2017 este importe ascendía a 6.952.205 € y a 3.344.174 € en el ejercicio terminado a 31 de agosto de 2016. Los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 1.536.324 a 31 de diciembre de 2017, 4.277.727 € a 31 de agosto de 2017 y a 1.805.158 € a 31 de agosto de 2016.

No existen indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias ya que su valor recuperable individualizado (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 a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

- Centro Comercial de Xàtiva: 34.427.832 € (10 de abril de 2017)
- Centro Comercial de Gandía: 14.876.899 € (10 de abril de 2017)
- Centro Comercial de Parla: 19.360.846 € (11 de noviembre de 2017)
- Centro Comercial de Córdoba:23.678.811 € (17 de noviembre de 2017)
- Terreno situado en Gandía: 3.830.000 € (10 de abril de 2017)

El método de valoración realizado por expertos independientes de reconocido prestigio ha consistido en el descuento de flujos actualizados a unos tipos que oscilan entre el 6,75% y el 7,50%.

La política de la sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre de los ejercicios 31 de diciembre de 2017, 31 de agosto de 2017 y 31 de agosto de 2016, no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

(iii) Inversiones financieras a largo plazo

Están formadas por las fianzas depositadas en las instituciones públicas pertinentes. Estas finanzas depositadas provienen de las finanzas recibidas que la Sociedad ha ido recibiendo de sus arrendatarios, contempladas bajo contrato de arrendamiento.

(iv) Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los Saldos durante los ejercicios a 31 de agosto de 2016 y 31 de diciembre de 2015, se corresponden a la pérdida de valor de unas acciones del BBVA que posee la Sociedad.

(v) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	31/12/2017	31/08/2017	31/08/2016*	31/12/2015
Clientes empresas de grupo	578.888 €	485.406 €	577.483 €	187.541 €
Clientes, empresas vinculadas	722 €	0 €	41.207 €	0- €
Deudores varios	45.918 €	45.918 €	0 €	0 €
Otros créditos con las Administraciones públicas	111.460 €	31.622 €	199 €	199 €
Total	**736.988 €**	**562.946 €**	**618.889 €**	**187.740 €**

Al cierre del ejercicio finalizado el 31 de agosto de 2017, se produjeron pérdidas por deterioro de saldos comerciales pendientes de cobro originadas por riesgo de crédito por importe de 1.305 €.

El importe registrado en Deudores varios de 41.207 € a 31 de agosto de 2016 se correspondía con una provisión de fondos dotada a las empresas asesoras y gestoras en las compras de los Centros Comerciales de Parla y Córdoba.

B. Patrimonio neto y pasivo no corriente y corriente consolidado

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2017**	31/08/2017	31/08/2016*	31/12/2015
PATRIMONIO NETO	**35.574.264 €**	**35.296.958 €**	**32.081.632 €**	**14.741.411 €**
Fondos propios	**35.574.264 €**	**35.296.958 €**	**32.081.632 €**	**14.741.411 €**
Capital	**21.554.000 €**	**21.554.000 €**	**20.471.000 €**	**14.500.000 €**
Capital	21.554.000 €	21.554.000 €	20.471.000 €	14.500.000 €
Prima de emisión	**12.934.708 €**	**12.934.708 €**	**10.948.844 €**	**0 €**
Reservas	**558.251 €**	**411.788 €**	**241.408 €**	**28.189 €**
Reservas legal y estatutarias	476.365 €	257.522 €	165.482 €	28.189 €
Otras reservas	81.886 €	154.266 €	75.926 €	0€
Dividendos a cuenta	**0 €**	**-1.791.967 €**	**-650.000 €**	**-1.159.738 €**
Resultado del ejercicio	**527.305 €**	**2.188.429 €**	**1.070.380 €**	**1.372.960 €**
PASIVO NO CORRIENTE	**29.008.906 €**	**29.769.608 €**	**31.716.296 €**	**14.317.795 €**
Deudas a largo plazo	**29.008.906 €**	**29.769.608 €**	**31.716.296 €**	**14.317.795 €**
Deudas con entidades de crédito	28.103.991 €	28.870.741 €	30.863.159 €	13.557.420 €
Otros pasivos financieros	904.915 €	898.867 €	853.137 €	760.375 €
PASIVO CORRIENTE	**2.732.440 €**	**3.962.607 €**	**2.607.703 €**	**1.934.618 €**
Deudas a corto plazo	**2.173.188 €**	**2.122.287 €**	**1.701.780 €**	**1.020.810 €**
Deudas con entidades de crédito	2.173.161 €	2.122.287 €	1.701.663 €	745.810 €
Otros pasivos financieros	27 €	**0€**	117 €	275.000 €
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**559.252 €**	**1.840.320 €**	**905.923 €**	**913.808 €**
Proveedores		2.478 €	6.829 €	45.103 €
Acreedores varios	290.508 €	1.419.171 €	263.643 €	373.896 €
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	0€	0 €	609 €	609 €
Pasivos por impuesto corriente	0€	**0** €	242.995 €	421.877 €
Otras deudas con las Administraciones Públicas	268.744 €	418.671 €	391.847 €	72.323 €
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**67.315.610 €**	**69.029.173 €**	**66.405.631 €**	**30.993.824 €**

*Cuentas anuales reexpresadas
** Ejercicio de 4 meses finalizado el 31/12/2017

(i) Patrimonio Neto

a. Capital Social

La Sociedad se constituyó el 26 de agosto de 2014con un capital social de 60.000€ representado por 60 acciones de 1.000€ de valor nominal cada una. Con fecha 30 de septiembre de 2014, se produjo una ampliación de capital de 14.440.000 €, representado por 14.440 acciones de 1.000 € de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase.

Tras estas operaciones, a 31 de diciembre de 2015 el capital social ascendía a 14.500.000 €, representado por 14.500 acciones de 1.000 € 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 de 5.971 acciones de 1.000 € de valor nominal cada una y una prima de emisión de 1.833,6 € cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas por las Sociedad Veracruz Properties Management INC.

Tras estas operaciones, a 31 de agosto de 2016 el capital social ascendía a 20.471.000 €, representado por 20.471 acciones de 1.000 € 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 €.

Las Sociedades que a 31 de agosto de 2016, contaban con una participación igual o superior al 10% son las siguientes:

Accionistas	% Capital Social
Veracruz Properties Management	84%
Giocrishei, S.L.	16%

La Junta General de Accionistas de la Sociedad, con fecha 2de septiembre de 2016 aprobó una ampliación de capital de 760.000 € mediante la emisión de 760 acciones nominativas de 1.000 € de valor nominal cada una y una prima de emisión de 1.833,67 €. Tras la operación el capital social ascendió a 21.231.000 € y la prima de emisión a 12.342.433 €.

Según consta en el acta de la Junta General Extraordinaria del 27 de enero de 2017 de la Sociedad, 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 dicha escisión.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad, con fecha 30 de marzo de 2017 aprobó una ampliación de capital de 323.000 € mediante la emisión de 323 acciones nominativas de 1.000 € de valor nominal cada una y una prima de emisión de 1.833,67 €. Tras la operación el capital social ascendió a 21.554.000 € y la prima de emisión a 12.934.708 €.

Tras las ampliaciones comentadas, las sociedades que a 31 de diciembre de 2017 contaban con una participación igual o superior al 5% son las siguientes:

Accionistas	% Capital Social
Gold ChandelierInc	10,49%
Logan Group Inc	10,02%
Almagre, S.A.	10,02%
Ecoday International Corp	10,02%
Rock Valley Trading Inc	10,02%
Primefield Internacional Inc	10,02%
Kleipcorp Internacional Inc	10,02%
Enpoen Corp	10,01%

En el apartado 2.4 del presente Documento Informativo se detallan los movimientos de capital social.

b. Reserva legal

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

Al 31 de diciembre de 2017, esta reserva asciende a 476.365€ y no se encuentra totalmente constituida.

Según la Ley 11/2009 de SOCIMI bajo la que la Sociedad se rige desde la decisión de la Junta General de Accionistas del 2 de noviembre de 2016, 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.

(ii) Deudas a largo plazo

A cierre delos ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2017, a 31 de agosto de 2017, a 31 de agosto de 2016 y a 31 de diciembre de 2015, las deudas a largo plazo se clasifican en el siguiente cuadro:

Deudas a largo plazo	31/12/2017	31/08/2017	31/08/2016	31/12/2015
Deudas con entidades de crédito	28.103.991 €	28.870.741 €	30.863.159 €	13.557.420 €
Otras deudas a largo plazo	904.915 €	898.867 €	853.137 €	760.375 €
Total	**29.008.906 €**	**29.769.608 €**	**31.716.296 €**	**14.317.795 €**

A continuación, se detalla cada epígrafe.

a. Deuda con entidades de crédito

Para la adquisición de parte de los edificios registrados como inversiones inmobiliarias, suscribieron diversos préstamos hipotecarios con varias entidades financieras. Todos estos préstamos se encuentran garantizados mediante hipotecas sobre los inmuebles.

Dentro del epígrafe "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" del balance de situación abreviado a 31 de diciembre del 2017 están incluidos:

- Cuotas pendientes de devolución del préstamo hipotecario formalizado con el Banco de Sabadell con fecha 30 de septiembre de 2014 por importe de 11.817.500€ a largo plazo y 942.500€ a corto plazo. El préstamo se formalizó por un importe total de 14.500.000 €, devengando un tipo de interés fijo para el primer periodo del 2,259% y un tipo de interés variable para los periodos siguientes del 1,75% más el tipo de referencia Euribor a 12 meses. Las obligaciones de pago tienen vencimiento en la fecha 30 de septiembre de 2024. Las garantías hipotecarias formalizadas bajo dicho contrato son las siguientes:

    - Centro Comercial "Plaza Mayor Xátiva" valorado por 34.427.832 €.
    - Centro Comercial "Plaza Mayor Gandía" valorado por 14.876.899 €.

- Cuotas pendientes de devolución del préstamo hipotecario formalizado con el Banco de Sabadell con fecha 29 de julio de 2016 por importe de 7.518.250€ a largo plazo y 510.000 € a corto plazo. El préstamo se formalizó por un importe total de 8.500.000 €, devengando un tipo de interés fijo del 1,90%. Las obligaciones de pago tienen vencimiento en la fecha 30 de junio de 2026. Las garantías hipotecarias formalizadas bajo dicho contrato son las siguientes:

    - Centro Comercial "Parla Natura" valorado por 19.360.846 €.

- Cuotas pendientes de devolución del préstamo hipotecario formalizado con Bankia con fecha 28 de julio de 2016 por importe de 8.768.241 € a largo plazo y 620.998€ a corto plazo. El préstamo se formalizó por un importe total de 10.000.000 €, devengando un tipo de interés semestral fijo del 1,30%. Las obligaciones de pago tienen vencimiento en la fecha 28 de julio de 2031. Las garantías hipotecarias formalizadas bajo dicho contrato son las siguientes:

    - Centro Comercial "El Arcángel" valorado por 23.678.811 €.

b. Otros pasivos financieros

Las finanzasFianzas que la Sociedad ha ido recibiendo de sus arrendatarios, contempladas bajo contrato de arrendamiento por importe de904.915 € a 31 de diciembre de 2017, de 898.867 € a 31 de agosto de 2017, 853.136 € a 31 de agosto de 2016 y 760.375 € a 31 de diciembre de 2015.

(iii) Deudas a corto plazo

A cierre delos ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2017, a 31 de agosto de 2017, a 31 de agosto de 2016 ya 31 de diciembre de 2015 las deudas a corto plazo se clasifican en el siguiente cuadro:

Deudas a corto plazo	31/12/2017	31/08/2017	31/08/2016	31/12/2015
Deudas con entidades de crédito	2.173.161 €	2.122.287 €	1.701.663 €	745.810 €
Otros pasivos financieros	27 €	0€	117 €	275.000 €
Total	**2.173.188 €**	**2.122.287 €**	**1.701.780 €**	**1.020.810 €**

Dentro del epígrafe "(ii) Deudas a corto plazo" del balance de situación abreviado están incluidas las Cuotas e intereses devengados a devolver de los préstamos hipotecarios formalizados anteriormente mencionados en el punto (ii) Deudas a largo plazo en el apartado a. Deuda con entidades de crédito.

CLASIFICACION DE LAS DEUDAS POR VENCIMIENTO:

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

31 de diciembre de 2017					
	2019	2020	2021	Resto	Total
Deudas					
Deudas con entidades de crédito	2.248.247 €	2.495.497 €	2.657.497 €	20.702.750 €	28.103.991 €
Otros pasivos financieros				904.915 €	904.915 €
TOTAL	2.248.247 €	2.495.497 €	2.657.497 €	21.607.665 €	29.008.906 €

31 de agosto de 2017					
	2019	2020	2021	Resto	Total
Deudas					
Deudas con entidades de crédito	2.154.497 €	2.341.997 €	2.648.997 €	21.725.250 €	28.870.741 €
Otros pasivos financieros				898.867 €	898.867 €
TOTAL	2.154.497 €	2.341.997 €	2.648.997 €	22.624.117 €	29.769.608 €

IMPAGO E INCUMPLIMIENTO DE CONDICIONES CONTRACTUALES

Los contratos de financiación con Banco de Sabadell establecen que los préstamos podrán ser considerados vencidos anticipadamente en caso de que no se cumplan las siguientes condiciones:

- En caso de cambio de control de la propietaria (adquisición por un tercero de más del 51% del capital social por parte de un tercero o que Giocrishei, S.L. deje de ostentar al menos un 20% del capital social).

Tal y como puede verse en el punto 2.4 de este Documento, con fecha 25 de julio de 2016, la participación de Giocrishei S.L. en la Sociedad, fue vendida a 4 accionistas de la misma, quedando cada uno de ellos con una participación individual en la Sociedad inferior al 5%, pero con una participación conjunta del 21,655%, por lo que la entidad bancaria considera que no se incumple la condición que Guiocrishei, S.L deje de ostentar al menos un 20% del capital social.

- No incurrir en ninguna clase de endeudamiento adicional distinto del endeudamiento normal operativo hasta un máximo de 1.000.000 €.El ratio de cobertura del servicio de la deuda (Flujo de Caja libre/Servicio de la deuda) deberá ser superior al 1,15.

- El ratio de apalancamiento (Deuda financiera Neta/EBITDA) deberá ser inferior a 6.

La entidad financiera podría exigir a la Sociedad la amortización anticipada de parte de la deuda financiera que figura registrada dentro del epígrafe del pasivo no corriente "Deudas con entidades de crédito" por importe de 19.355.750 € y parte de la deuda financiera que figura registrada en el pasivo corriente dentro del epígrafe "Deudas con entidades de crédito" por importe de 1.452.500 €, en el caso de incumplirse las condiciones detalladas anteriormente.

Al 31 de diciembre de 2017 se han incumplido determinadas condiciones exigidas en los préstamos anteriormente descritos con el Banco de Sabadell:

- Con respecto al préstamo hipotecario para la adquisición de los activos Plaza Mayor Gandía, Plaza Mayor Xàtiva y el solar de Gandía, se ha incumplido el ratio de apalancamiento(Deuda financiera Neta/EBITDA) el cual según las condiciones en el contrato de préstamo deberá ser inferior a 6 y a 31 de diciembre de 2017, el ratio de apalancamiento fue de 8,10.
- Con respecto al préstamo hipotecario para la adquisición del Centro Comercial Parla Natura, se ha incumplido el ratio de apalancamiento (Deuda financiera Neta/EBITDA) el cual según las condiciones en el contrato de préstamo deberá ser inferior a 6 y a 31 de diciembre de 2017, el ratio de apalancamiento fue de 8,10.

No obstante lo anterior, la Sociedad ha obtenido con fecha 31 de diciembre de 2017 la comunicación por parte del Agente de que dichos incumplimientos no implicará la cancelación anticipada de dicha fuente de financiación. (Ver apartado 2.23 "Riesgo relativo a la gestión de la deuda y el tipo de interés asociado a ella").

(iv) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle del epígrafe Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar es el siguiente:

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	31/12/2017	31/08/2017	31/08/2016	31/12/2015
Proveedores	**0 €**	2.478 €	6.829 €	45.103 €
Acreedores varios	290.508 €	1.419.171 €	263.643 €	373.896 €
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	0 €	0 €	609 €	609 €
Pasivos por impuesto corriente	0 €	0 €	242.995 €	421.877 €
Otras deudas con las Administraciones Públicas	268.744 €	418.671 €	391.847 €	72.323 €
Total	**559.252 €**	**1.840.320 €**	**905.923 €**	**913.808 €**

El saldo mantenido a 31 de agosto de 2017 incluye un saldo pendiente de pago de importe de 1.028.500 € con uno de los arrendatarios por el pago de las obras realizadas en sus locales. Este importe ha sido pagado antes del 31 de diciembre de 2017.

El detalle de las deudas con las Administraciones Públicas es el siguiente:

Cuenta a 31/12/2017	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Impuesto sobre el Valor Añadido	0€	217.909 €
Impuesto sobre la Rente de las Personas Físicas	0€	15.497 €
Activo por Impuesto Corriente	45.918 €	0€
Activo por retenciones y pagos a cuenta	111.460 €	0€
Pasivo por Retención de Dividendos	0 €	28.340 €
Organismos de la Seguridad Social	0€	6.998 €
Total	**157.378 €**	**268.744 €**
Cuenta a 31/08/2017	**Saldos Deudores**	**Saldos Acreedores**
Impuesto sobre el Valor Añadido	31.622 €	0€
Impuesto sobre la Rente de las Personas Físicas	0€	-10.030 €
Pasivo por Impuesto de Actividad Económica	0€	-61.493 €
Activo por Impuesto Corriente	45.918 €	0€
Pasivo por Impuesto sobre Bienes Inmuebles	0 €	-302.741 €
Pasivo por Retención de Dividendos	0€	-37.409 €
Organismos de la Seguridad Social	0€	-6.998 €
Total	**77.540 €**	**-418.671 €**
Cuenta a 31/08/2016	**Saldos Deudores**	**Saldos Acreedores**
Impuesto sobre el Valor Añadido	0€	-377.142 €
Impuesto sobre la Rente de las Personas Físicas	0€	-12.150 €
Activo por Impuesto Corriente	199 €	0€
Pasivo por Impuesto Corriente	0€	-242.995 €
Organismos de la Seguridad Social	0€	-2.555 €
Total	**199 €**	**-634.842 €**
Cuenta a 31/12/2015	**Saldos Deudores**	**Saldos Acreedores**
Impuesto sobre el Valor Añadido	0 €	69.768 €
Impuesto sobre la Rente de las Personas Físicas	0 €	0 €
Activo por Impuesto Corriente	199 €	0 €
Pasivo por Impuesto Corriente	0 €	421.877 €
Organismos de la Seguridad Social	0 €	-2.555 €
Total	**199 €**	**494.200 €**

2.12.1.2 Cuenta de Pérdidas y Ganancias

A continuación, se desglosan las principales magnitudes financieras de la cuenta de resultados consolidada de la Sociedad correspondiente a los ejercicios finalizados y auditados a 31 de diciembre de 2017, a 31 de agosto de 2017, a 31 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015.

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	31/12/2017**	31/08/2017	31/08/2016*	31/12/2015
Importe neto de la cifra de negocios	**2.216.925 €**	**6.952.205 €**	**3.344.174 €**	**4.169.824 €**
Ventas	2.078.148 €	6.948.149 €	3.342.505 €	4.168.354 €
Prestaciones de servicios	138.777 €	4.056 €	1.669 €	1.470 €
Otros ingresos de explotación	**12.930 €**	**57.973 €**	**29.253 €**	**16.230 €**
Gastos de personal	**-133.365 €**	**-252.292 €**	**-78.703 €**	**-116.507 €**
Sueldos, salarios y asimilados	-109.721 €	-207.401 €	-60.386 €	-90.578 €
Cargas sociales	-23.644 €	-44.891 €	-18.317 €	-25.929 €
Otros gastos de explotación	**-939.326 €**	**-2.795.079 €**	**-1.242.526 €**	**-1.488.682 €**
Servicios exteriores	-700.232 €	-2.177.615 €	-972.710 €	-1.129.809 €
Tributos	-239.094 €	-615.800 €	-269.816 €	-358.873 €
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	0€	-1.305 €	0 €	0€
Otros gastos de gestión corriente	0 €	-359 €	0€	0€
Amortización del inmovilizado	**-441.870 €**	**-1.216.168 €**	**-476.447 €**	**-443.881 €**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	0€	0€	0€	**-50 €**
Otros resultados	**-21.763 €**	**-14.188 €**	**-7.482 €**	**79 €**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**693.531 €**	**2.732.451 €**	**1.568.269 €**	**2.137.013 €**
Ingresos financieros	602 €	4.500 €	1.484 €	3.721 €
Gastos financieros	-165.103 €	-517.942 €	-189.084 €	-323.581 €
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-1.819 €	2.656 €	-3.490 €	-8.594 €
Diferencias de cambio	94 €	-33.237 €	0€	23.763 €
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	0€	0€	2 €	-1.709 €
RESULTADO FINANCIERO	**-166.226 €**	**-544.023 €**	**-191.088 €**	**-306.400 €**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**527.305 €**	**2.188.428 €**	**1.377.181 €**	**1.830.613 €**
Impuestos sobre beneficios	**0€**	**0€**	**-306.801 €**	**-457.653 €**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**527.305 €**	**2.188.428 €**	**1.070.380 €**	**1.372.960 €**

*Cuentas anuales reexpresadas
** Ejercicio de 4 meses finalizado el 31/12/2017

(i) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios 31 de diciembre de 2017, está compuesto, en su práctica totalidad, por las rentas obtenidas por esta actividad de arrendamiento. En el

ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2017 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 2.216.925 €.

Importe neto de la cifra de negocios	31/12/2017	31/08/2017	31/08/2016	31/12/2015
Alquiler de inmuebles	2.216.925 €	6.952.205 €	3.344.174 €	4.169.824 €

(ii) Gastos de personal

El desglose de los gastos de personal es como se muestra en la siguiente tabla:

Gastos de personal	31/12/2017	31/08/2017	31/08/2016	31/12/2015
Sueldo, salarios y asimilados	-109.721 €	-207.401 €	-60.386 €	-90.578 €
Cargas Sociales	-23.644 €	-44.891 €	-18.317 €	-25.929 €
TOTAL	**-133.365 €**	**-252.293 €**	**-78.703 €**	**-116.507 €**

A la fecha de este Documento Informativo la Sociedad tiene 8 empleados, los trabajadores desempeñan diferentes tareas dentro de los departamentos de la compañía: Gerencia, administración y finanzas, comercial y marketing, operaciones y mantenimiento.

(iii) Otros gastos de explotación

El desglose de otros gastos de explotación es el siguiente:

Otros gastos de explotación	31/12/2017	31/08/2017	31/08/2016	31/12/2015
Arrendamientos	-12.666 €	-37.667 €	-3.037 €	-1.079 €
Mantenimiento	-81.180 €	-147.245 €	-56.387 €	-146.980 €
Servicios profesionales independientes	-50.426 €	-312.248 €	-354.486 €	-220.145 €
Primas de seguros	-674 €	-54.531 €	-35.686 €	-31.392 €
Servicios bancarios	-1.517 €	-12.392 €	-8.707 €	-14.235 €
Publicidad y marketing	-89.734 €	-170.769 €	-75.777 €	-143.836 €
Suministros	-60.256 €	-189.713 €	-70.268 €	-135.056 €
Otros servicios	-403.778 €	-1.253.049 €	-368.361 €	-437.086 €
Tributos	-239.094 €	-615.800 €	-269.816 €	
TOTAL	**-939.325 €**	**-2.793.415 €**	**-1.242.526 €**	**-1.129.809 €**

El incremento en los gastos de publicidad en 2017 es debido a la instalación de un parque multiaventura en el Centro Comercial de Xàtiva para atraer a más visitantes.

Dentro de la partida de suministros, se incluyen principalmente los costes de electricidad, luz y agua.

La cuenta de servicios profesionales en los ejercicios 2015 y 2016 incluía principalmente los servicios de gestión prestados por Veracruz Property Management, que en estos ejercicios actuó como gestora de la Sociedad. En febrero de 2017 la Sociedad incorpora en su plantilla al actual Consejero Delegado de la Sociedad.

La cuenta de tributos a 31 de diciembre de 2017 recogía principalmente los IBIs de 4 meses devengados para los centros de Gandía, Xátiva, Parla y Córdoba por importe de 201.093 euros.

Dentro de la partida de otros servicios, se incluye principalmente los gastos de Comunidad de Propietarios de Córdoba, los gastos de limpieza de los Centros Comerciales, los gastos de seguridad y otros gastos corporativos (gastos de viaje y representación.

El desglose de esta partida es como se muestra a continuación:

Para el periodo **01/09/2017 al 31/12/2017** se desglosa aproximadamente en:

- Gastos Corporativos (gastos de viajes y gastos de representación) 13.500€
- Gastos de Seguridad Centros Comerciales 75.000€
- Gastos de Limpieza Centros Comerciales 70.000€
- Gastos de Transporte Vertical Centros Comerciales 11.000€
- Gastos de Comunidad Propietarios de Córdoba 234.000€

Para el periodo **01/09/2016 al 31/08/2017** se desglosa aproximadamente en:

- Gastos Corporativos (gastos de viajes y gastos de representación) 40.500€
- Gastos de Seguridad Centros Comerciales 222.000€
- Gastos de Limpieza Centros Comerciales 210.000€
- Gastos de Transporte Vertical Centros Comerciales 40.000€
- Gastos de Comunidad Propietarios de Córdoba 716.000€
- Otros Servicios y Mantenimientos Centros Comerciales (Jardinería, Sistemas contra Incendios) 64.000€

La cuenta de tributos a 31 de agosto de 2017 recogía principalmente los IBIs de 12 meses devengados para los centros de Gandía y Xátiva por importe de 365.516 € así como los IBIs de

8 meses devengados para los centros de Parla y Córdoba por importe de 168.056 euros (los IBIs del ejercicio fiscal anual comprendido entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de diciembre de 2016 correspondientes a los inmuebles de Parla y de Córdoba se acordaron en el contrato de compraventa que irían a cargo del vendedor).

2.12.2 En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello

Las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad han sido auditadas por Grant Thornton, que emitió los correspondientes informes de auditoría, en los que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

2.12.3 Descripción de la política de dividendos

La Sociedad se encuentra obligada por la Ley 11/2009 (Ley de SOCIMI) a distribuir dividendos iguales, al menos, a los previstos en la Ley de SOCIMI, en los términos y condiciones contenidos en dicha norma. En el apartado 2.6.3 anterior se incluye una descripción más detallada sobre la fiscalidad de las SOCIMI, incluyendo la fiscalidad aplicable al reparto de dividendos en las mismas. De conformidad con la Ley de SOCIMI, tal distribución deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio.

La obligación de distribuir dividendos descrita sólo se activará en el supuesto en que la Sociedad registre beneficios, y una vez atendidas las obligaciones mercantiles correspondientes.

En relación con la política de dividendos, los artículos 45 y 46 de los Estatutos Sociales establecen lo siguiente:

ARTÍCULO 45.- DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

1. La Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a los accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma siguiente:

a) El 100 por 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 la Ley de SOCIMIs.

b) Al menos el 50 por ciento 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, de SOCIMIs realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha Ley, 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. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de

mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs.

c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

2. La distribución de dividendos deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio. El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

3. Cuando la distribución del dividendo se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMIs, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

4. La reserva legal no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. La Sociedad no podrá establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

ARTÍCULO 46.- PRESTACIONES ACCESORIAS

En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, el Órgano de Administración de la Sociedad deberá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.

El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, manteniendo en todo caso completamente indemne a la Sociedad frente al gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

El importe de la indemnización será calculado por el órgano de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios de sus miembros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

A efectos ejemplificativos, a continuación se incluye un ejemplo de cálculo de la indemnización, demostrándose cómo el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad es nulo:

Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 0% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización sería el siguiente:

Dividendo: 100

Gravamen especial: 100 x 19% = 19

Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): 19

Indemnización ("I"): 19

Base imponible del IS por la indemnización ("BIi"): 19

Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): 0

Efecto sobre la Sociedad: I - GISge - GISi = 19 - 19 - 0= 0.

La indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista cuyas circunstancias hayan ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

Hasta que se produzca el cumplimiento de la prestación accesoria, la Sociedad retendrá a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el presente artículo una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesoria, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad.

En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la Sociedad, el órgano de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el presente artículo."

Con fecha 30 de noviembre de 2016 la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de 650.000 € a dividendos a cuenta de manera trimestral del ejercicio finalizado a 31 de agosto de 2016. Estos dividendos fueron distribuidos en las siguientes fechas, 450.000€ el 26/04/2016 y 200.000€ el 29/08/2016.

Con fecha 27 de enero de 2017, 2 de abril de 2017 y 5 de julio de 2017, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de dividendos a cuenta del resultado del periodo comprendido entre el 1 de septiembre de 2016 y el 31 de agosto de 2017, por importe de 831.831 €, 630.136 € y 330.300 € respectivamente. Estos dividendos fueron distribuidos en las siguientes fechas, 831.831 € el 07/02/2017, 630.136 € el 28/04/2017 y 330.300 € el 24/07/2017.

Con fecha de 25 de enero de 2018, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución la de dividendos a cuenta del resultado del periodo comprendido entre el 1 de septiembre de 2017 y el

31 de diciembre de 2017, por importe de 450.000 €. Estos dividendos fueron distribuidos en la misma fecha de 25/01/2018.

2.12.4 Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor

A la fecha de elaboración del presente Documento Informativo no existen litigios en curso que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor o sus proyecciones expuestas en los apartados precedentes. No obstante, cabe destacar, tres litigios de carácter administrativos que la Sociedad tiene abiertos y en tramitación a la fecha de presentación del Documento Informativo:

I. Solicitud de Rectificación de Autoliquidación Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2015, (modelo 200), ante la Agencia Tributaria, presentada esta solicitud en 10 de octubre de 2016. Se trata de una reclamación a favor de la Sociedad. La cuantía de la reclamación, a favor de la sociedad, es de 45.918,29 €.

II. Acuerdo de Resolución de Rectificación de Errores notificado por la Agencia Tributaria, y recurrido en reposición en fecha 23 de octubre de 2017. No hay riesgo ninguno dado que el importe pagado de ese modelo 202 será recuperado a través del modelo 200 que se presentará en el mes de marzo de 2018. La cuantía de la reclamación es de 91.769,74 €.

III. Demanda de Juicio de Menor Cuantía que se tramita ante el Juzgado nº 2 de Xátiva, interpuesta por Doña Cristina Santamaría Ivars, nº 358/2017, en reclamación de daños y perjuicios (accidente) por importe de 29.383,37 €. Dicha reclamación es objeto de aseguramiento.

2.13 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento

En el apartado 2.12 del presente Documento Informativo se muestran y explican los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2017 auditados por Grant Thornton, los cuales se adjuntan como **Anexo IV** al presente Documento Informativo.

A continuación, se detalla la información financiera a 31 de marzo de 2018 y a 31 de marzo de 2017 que no han sido auditadas ni revisadas por el auditor:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	31/03/2018	31/03/2017
Importe neto de la cifra de negocios	**1.711.719,63 €**	**1.858.199,07 €**
Ventas	1.904.740,03 €	2.050.588,04 €
Prestaciones de servicios	-193.020,40 €	-192.388,97 €
Otros ingresos de explotación	**16.892,40 €**	**8.275,99 €**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	16.892,40 €	8.275,99 €
Gastos de personal	**-108.119,33 €**	**-60.613,09 €**
Sueldos, salarios y asimilados	-89.540,12 €	-51.926,64 €
Cargas sociales	-18.579,21 €	-8.686,45 €
Otros gastos de explotación	**-659.930,67 €**	**-864.907,87 €**
Servicios exteriores	-469.183,64 €	-682.447,47 €
Tributos	-190.747,03 €	-182.460,40 €
Amortización del inmovilizado	**-334.450,05 €**	**-303.253,23 €**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	**-16.034,64 €**	**-22.027,22 €**
Deterioros y pérdidas	-16.034,64 €	-22.027,22 €
Otros resultados	**2.585,97 €**	**0,00 €**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	612.663,31 €	615.673,65 €
Gastos financieros	**-117.395,12 €**	**-125.434,97 €**
Por deudas con terceros	-117.395,12 €	-125.434,97 €
Diferencias de cambio	0,53 €	0,00 €
RESULTADO FINANCIERO	**-117.394,59 €**	**-125.434,97 €**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**495.268,72 €**	**490.238,68 €**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	**495.268,72 €**	**490.238,68 €**
RESULTADO DEL EJERCICIO	495.268,72 €	490.238,68 €

Importe neto de la cifra de negocios: los ingresos del periodo analizado corresponden íntegramente con los alquileres de los activos.

Otros gastos de explotación: corresponde principalmente a honorarios satisfechos por la Sociedad en concepto de servicios exteriores y al pago de tributos.

Hechos posteriores al cierre de 31 de diciembre de 2017 no incluidos en las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2017

La Sociedad ha realizado con fecha 6 de marzo de 2018 la adquisición de un nuevo inmueble (oficina) situado en la calle Colón 60, Valencia, por un importe total de 2.550. 000 €, habiendo formalizado el 26 de marzo de 2018 un préstamo hipotecario por un importe de 1.364.250 euros con la entidad bancaria Bankia para financiar de dicho inmueble. El vencimiento de la deuda es de 12 años desde la fecha de formalización del contrato devengando un tipo de interés fijo del 1,50%.

Adicionalmente, la Sociedad ha realizado con fecha 26 de marzo de 2018 la adquisición de dos nuevos inmuebles (residencias geriátricas).

- Inmueble situado en la Calle Pintor de Pedro de Valencia, 8, Torrent, por un importe de 2.700.000 €.
- Inmueble situado en la Calle San Juan, 30, Valencia, por un importe de 2.000.000 €.

Para financiar la adquisición de dichos inmuebles, se ha formalizado con fecha 26 de marzo de 2018 un préstamo hipotecario por un importe total de 2.491.000 € con la entidad bancaria Bankia. El vencimiento de la deuda es de 10 años desde la fecha de la formalización del contrato devengando un tipo de interés fijo del 1,50%.

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

En la Junta General Ordinaria Universal de Accionistas de 30 de abril de 2018 se acordó, entre otros:

El desdoblamiento (Split) de las acciones de la compañía actualmente existentes, pasando de 23.537 acciones de un valor nominal de 1.000 € cada una de ellas, a 2.353.700 acciones con un valor nominal de 10 € cada una de ellas.

No se han producido otros hechos relevantes adicionales con posterioridad al cierre del ejercicio a 31 de diciembre de 2017 y hasta la fecha del presente Documento.

2.14 Principales inversiones del emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.13), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse

La principales inversiones del emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera y del ejercicio en curso, son las siguientes:

- **28 de julio de 2016,**adquisición de un 44,36% del Centro Comercial El Arcángel, situado en Córdoba (Andalucía). La Sociedad ha registrado este inmueble en su balance por un valor bruto de 3.279.598 € como terrenos y 16.330.079 € como construcciones.

- **29 de julio de 2016,**adquisición del Centro Comercial Parla Natura, situado en Parla (Madrid). La Sociedad ha registrado este inmueble en su balance por un valor bruto de 5.752.444 € como terrenos y 10.796.250 € como construcciones.

- **6 de marzo de 2018**, adquisición de una oficina en la C/ Colón número 60, Situado en Valencia. La Sociedad ha registrado este inmueble en su balance por un valor bruto de 1.453.500 € como terrenos y 1.253.948 € como construcciones.

- **26 de marzo de 2018,** adquisición de Residencia Geriátrica San Juan, situada en Valencia. La Sociedad ha registrado este inmueble en su balance por un valor bruto de 318.853,97 € como terrenos y 1.752.025,70 € como construcciones.

- **26 de marzo de 2018,** adquisición de Residencia Geriátrica El Mas, situada en Valencia. La Sociedad ha registrado este inmueble en su balance por un valor bruto de 1.543.403,58 € como terrenos y 1.256.315,09 € como construcciones.

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no tiene comprometida ninguna otra inversión.

2.15 Información relativa a operaciones vinculadas

Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:

a) **Operaciones realizadas con accionistas significativos**

b) **Operaciones realizadas con administradores y directivos**

c) **Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo**

A efectos de este apartado se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad).

Según el artículo segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas "*toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados, o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada; y las demás que disponga la Comisión Nacional del Mercado de Valores*".

Se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad.

	31/08/2016	31/08/2017	31/12/2017	31/03/2018
Cifra de Negocio	3.344.174,00 €	6.952.205,00 €	2.216.925,00 €	1.711.720,00 €
Fondos Propios	32.081.632,00 €	35.296.958,00 €	35.574.264,00 €	40.711.395,00 €
1% Cifra de Negocio	33.441,74 €	69.522,05 €	22.169,25 €	17.117,20 €
1% Fondos Propios	320.816,32 €	352.969,58 €	355.742,64 €	407.113,95 €

Las operaciones vinculadas realizadas por la Sociedad han sido a precio de mercado.

a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

Hasta diciembre del ejercicio 2016 uno de los accionistas mayoritarios de la Sociedad fue Veracruz Properties Management Inc. Durante el ejercicio de 8 meses cerrado a 31 de agosto de 2016, se realizaron operaciones con dicha sociedad por importe de 73.837 € en concepto de los fees de gestión por parte de la dirección durante el periodo. A fecha de presentación del presente Documento Informativo, no existen saldos pendientes de liquidar.

b) Operaciones realizadas con administradores y directivos

No Aplica.

c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo

No Aplica.

2.16 En el caso de que, de acuerdo con la normativa del Mercado Alternativo Bursátil o a la voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos)

No se han incluido estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

2.17 Información relativa a los Administradores y Altos Directivos del Emisor

2.17.1 Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un consejo de Administración

Los artículos 27 a 37 de los actuales Estatutos Sociales de la Sociedad regulan la administración y funcionamiento del Consejo de Administración. Las principales características del Consejo de Administración se presentan a continuación:

ARTÍCULO 27.- ESTRUCTURA DEL ÓRGANO Y ATRIBUCIÓN DEL PODER DE REPRESENTACIÓN

La sociedad será regida y administrada por un Consejo de Administración.

La representación de la sociedad, en juicio y fuera de él, corresponderá al Órgano de Administración de conformidad con lo dispuesto en la Ley.

ARTÍCULO 28.- ÁMBITO DEL PODER DE REPRESENTACIÓN

El ámbito del poder de representación del Órgano de Administración se determinará por lo dispuesto en el artículo 234 de la Ley de Sociedades de Capital.

ARTÍCULO 29.- EFICACIA DEL NOMBRAMIENTO Y PROHIBICIONES

El nombramiento de los administradores surtirá efecto desde el momento de su aceptación.

No podrán ser administradores las personas que la Ley 5/2006, de 10 de abril de Regulación de los Conflictos de Intereses de los Miembros del Gobierno y de los Altos cargos de la Administración General del Estado; el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital; o cualquier otra disposición legal que resulte de aplicación.

ARTÍCULO 30.- FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El Consejo de Administración dispone de las más amplias atribuciones para la administración de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. y, salvo en las materias reservadas a la competencia exclusiva de la Junta General, es el máximo órgano de decisión de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A., pudiendo hacer y llevar a cabo todo cuanto esté comprendido dentro del objeto social.

La representación de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. en juicio y fuera de él corresponde al Consejo de Administración actuando colegiadamente. El Consejo podrá asimismo conferir la representación de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. a personas que no sean miembros de dicho Consejo, por vía de apoderamiento, en el que constará la enumeración particularizada de los poderes otorgados.

El Secretario y, en su caso el Vicesecretario del Consejo de Administración, tiene las facultades representativas necesarias para elevar a público y solicitar la inscripción registral de los acuerdos de la Junta General de accionistas y del Consejo de Administración.

En todo caso, el Consejo asumirá con carácter indelegable aquellas facultades legalmente reservadas a su conocimiento directo, así como aquellas otras necesarias para un responsable ejercicio de la función general de supervisión.

El Consejo desempeñará sus funciones con independencia de la dirección de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. y guiado por el interés general de la misma.

ARTÍCULO 31.- COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El Consejo de Administración estará compuesto por un mínimo de tres (3) y un máximo de siete (7) miembros.

Compete a la Junta General de accionistas la fijación del número de consejeros.

Para ser consejero no se requerirá la cualidad de accionista de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ARTÍCULO 32.- DURACIÓN

Los administradores ejercerán su cargo, salvo en caso de cese, dimisión, fallecimiento o incapacidad, durante el plazo de seis (6) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.

El nombramiento de los consejeros caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la siguiente Junta General o haya transcurrido el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior.

Los consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la primera reunión de la Junta General de accionistas que se celebre con posterioridad a su nombramiento.

ARTÍCULO 33.- RETRIBUCIÓN DE LOS CONSEJEROS

1. El cargo de miembro de Consejo de Administración será retribuido.

2. En el caso de los Consejeros no ejecutivos la fórmula de retribución consistirá en una asignación fija anual.

3. El importe total máximo que podrá satisfacer la Sociedad al conjunto de sus consejeros en su condición de tales no excederá la cantidad que a tal efecto determine la Junta General de Accionistas, la cual sólo podrá modificarse de conformidad con lo dispuesto por la legislación aplicable.

A salvo de acuerdo de la Junta General que determine otra cosa, el Consejo fijará en cada ejercicio el importe concreto a percibir por cada uno de los miembros del mismo, de acuerdo con la política de remuneraciones de los consejeros, pudiendo graduar la cantidad a percibir por cada uno de ellos en función de su pertenencia o no a órganos delegados del Consejo, los cargos que ocupe en el mismo, o en general, su dedicación a las tareas de administración o al servicio de la Sociedad.

El Consejo procurará que las retribuciones sean moderadas en función de las exigencias del mercado.

La Sociedad está autorizada para contratar un seguro de responsabilidad civil para sus consejeros.

4. En el caso de los consejeros que desarrollen funciones ejecutivas tendrán derecho a percibir la retribución por el desempeño de dichas responsabilidades y consistirán en:

a) una asignación fija.

b) Una indemnización por cese, siempre y cuando el cese no estuviese motivado por el incumplimiento de las funciones de administrador.

En todo caso, dicha remuneración deberá ser contemplada en el contrato celebrado a tal efecto entre el consejero y la Sociedad. Corresponde al Consejo de Administración aprobar, con la mayoría legalmente exigible, los contratos de los consejeros ejecutivos con la Sociedad, que deberán ajustarse a la política de remuneraciones aprobada por la Junta General y a los términos previstos en estos estatutos y en la Ley.

5. Las retribuciones de los consejeros se consignarán en la Memoria y en el Informe Anual sobre Remuneraciones de Consejeros, facilitando los datos de manera individualizada para cada consejero, con desglose de los distintos conceptos o partidas retributivas, según sea exigido por la normativa vigente en cada momento

6. La política de remuneraciones de los consejeros se ajustará en lo que corresponda al sistema de remuneraciones conforme el alcance previsto legalmente y se someterá por el Consejo de Administración a la aprobación de la Junta General de Accionistas con la periodicidad que establezca la Ley.

ARTÍCULO 34.- DESIGNACIÓN DE CARGOS EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El Consejo, cuando no lo haya hecho la Junta General, nombrará de su seno un Presidente y podrá nombrar a uno o varios Vicepresidentes, a propuesta del Presidente. El Vicepresidente Primero, en su caso, sustituirá al Presidente en caso de imposibilidad o ausencia, y será a su vez sustituido en caso de necesidad por el Vicepresidente Segundo, y así sucesivamente. Para ser nombrado Presidente o Vicepresidente será necesario que la persona designada sea miembro del Consejo de Administración.

En el caso de que el Presidente del Consejo de Administración ejerza funciones ejecutivas, el Consejo de Administración facultará a un consejero independiente para:

(a) solicitar al Presidente del Consejo de Administración la convocatoria del mismo cuando lo estime conveniente;

(b) solicitar la inclusión de nuevos puntos en el orden del día de un Consejo de Administración ya convocado;

(c) coordinar y reunir a los consejeros externos; y

(d) dirigir la evaluación del Presidente del Consejo de Administración.

Asimismo, el Consejo nombrará un Secretario y podrá, nombrar un Vicesecretario, los cuales podrán no ser consejeros. El Secretario asistirá a las reuniones del Consejo con voz y sin voto, salvo que sea consejero. El Vicesecretario, si lo hubiera, sustituirá al Secretario en caso de que éste no estuviera presente en la reunión por cualquier motivo y, salvo decisión contraria del Consejo, podrá asistir a las reuniones del Consejo para auxiliar al Secretario en su labor.

ARTÍCULO 35.- REUNIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El Consejo de Administración se reunirá con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, una vez al trimestre y, a iniciativa de su Presidente, cuando éste lo estime oportuno.

El Consejo de Administración deberá reunirse asimismo cuando lo soliciten, al menos, un tercio (1/3) de sus miembros, en cuyo caso se convocará por el Presidente, por cualquier medio escrito dirigido personalmente a cada consejero, para reunirse dentro de los quince (15) días siguientes a la petición.

Los consejeros que constituyan al menos un tercio (1/3) de los miembros del Consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al Presidente, éste sin causa justificada no hubiere hecho la convocatoria en el plazo de un mes.

La convocatoria de las sesiones ordinarias se efectuará por orden del Presidente, por carta, fax, telegrama o correo electrónico o cualquier otro medio que permita su recepción por el Secretario del Consejo de Administración o quien haga sus veces. La convocatoria se cursará con una antelación mínima de cinco (5) días. Junto con la convocatoria, que incluirá siempre, salvo causa justificada, el orden del día de la sesión, se remitirá o pondrá a disposición del consejero la información que se juzgue necesaria.

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración se entenderá válidamente constituido sin necesidad de convocatoria si, presentes o representados todos sus miembros, aceptasen por unanimidad la celebración de sesión y los puntos a tratar en el orden del día.

El Presidente del Consejo de Administración podrá convocar sesiones extraordinarias del Consejo cuando, a su juicio, las circunstancias así lo justifiquen, sin que sean de aplicación en tales supuestos el plazo de antelación y los demás requisitos que se indican en el apartado anterior. No obstante lo anterior, se procurará que la documentación que, en su caso, deba proporcionarse a los consejeros se entregue con antelación suficiente.

Las reuniones tendrán lugar, de ordinario, en el domicilio social, pero podrán también celebrarse en otro lugar que determine el Presidente con la debida justificación.

El Presidente, además, podrá, siempre que existan motivos fundados que justifiquen la imposibilidad de asistencia de algún consejero, autorizar la celebración de reuniones del Consejo con asistencia simultánea en distintos lugares conectados por medios audiovisuales o telefónicos, siempre que se asegure el reconocimiento de los concurrentes y la

interactividad e intercomunicación en tiempo real y, por tanto, la unidad de acto, y siempre que no exista oposición por ninguno de los Consejeros.

Asimismo, el Consejo de Administración podrá adoptar sus acuerdos por escrito y sin sesión cuando ningún consejero se oponga a este procedimiento, conforme se establece en la legislación vigente.

ARTÍCULO 36.- DESARROLLO DE LAS SESIONES

El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados por otro consejero, la mitad más uno de sus miembros.

Todos los consejeros podrán emitir su voto y conferir su representación a favor de otro consejero. Los consejeros no ejecutivos solo podrán delegar su representación en otro consejero no ejecutivo. La representación se conferirá por escrito y con carácter especial para cada sesión mediante carta dirigida al Presidente.

El Presidente regulará los debates, dará la palabra y dirigirá las votaciones.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la sesión, presentes o representados, salvo en los supuestos en los que la Ley o los presentes Estatutos establezcan mayorías reforzadas. En caso de empate en las votaciones, el voto del Presidente será dirimente.

El Presidente podrá invitar a las sesiones del Consejo de Administración o a determinados puntos del orden del día a aquellas personas que puedan contribuir a mejorar la información de los consejeros.

ARTÍCULO 37.- ACTAS DEL CONSEJO Y CERTIFICACIONES

Las discusiones y acuerdos del Consejo se consignarán en acta que se extenderá o transcribirá en un libro de actas y será firmada por el Presidente, o por el Vicepresidente en su caso, y el Secretario, o Vicesecretario en su caso.

Las actas se aprobarán por el propio Consejo de Administración, al final de la correspondiente reunión o en la inmediatamente posterior.

Las certificaciones de las actas serán expedidas por el Secretario del Consejo de Administración, o por el Vicesecretario de haberlo, con el visto bueno del Presidente, o del Vicepresidente en su caso.

La composición del Consejo de Administración de VERACRUZ SOCIMI, a fecha del Documento Informativo, y tras la reunión de la Junta General de accionistas celebrada el 27 de enero de 2017es la siguiente:

Consejero	Cargo	Fecha Nombramiento
D. Miguel Eduardo Núñez Pérez	Presidente del Consejo	27/01/2017
D. Alberto Jana Tactuck	Vocal	27/01/2017
D. Fernando Oliveros Melo	Vocal	27/01/2017
D. Salvador Ernesto Fondeur Mendoza	Secretario y Consejero Delegado	27/01/2017

Los nombramientos constan inscritos en el Registro Mercantil de Valencia en fecha 24 de julio de 2017, tomo 10112, folio 163, inscripción 7º de la Hoja V170426, en virtud de la escritura pública otorgada ante el notario de D. Luis Manuel Mata Rabasa, en fecha 20 de junio de 2017.

2.17.2 Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones y explicaciones, breves, que se consideren oportunas.

El Consejo de Administración de Veracruz Properties Socimi, S.A. cuenta con grupo de profesionales experimentados en las áreas de finanzas corporativas, banca de inversión, financiamiento de proyectos y construcción. El Consejo de Administración está formado por 4 miembros:

- **Sr. Miguel Eduardo Núñez - Presidente del Consejo de Administración**

  - Profesional de más de treinta años de experiencia en financiación de proyectos empresariales y de bienes inmuebles comerciales y en el proceso de análisis y mitigación de riesgos financieros.
  - Ha gestionado carteras de elevados créditos empresariales y corporativos, liderando las áreas de Banca Corporativa y Banca de Inversión en el principal banco comercial de República Dominicana
  - Experiencia como Vicepresidente Ejecutivo en diversas áreas del Banco Popular Dominicano, tales como Administración de Créditos, Análisis y Formalización de Créditos, Gestión de Riesgos y Banca de Inversión.
  - Experiencia como Presidente de Inversiones del Grupo Popular y Vicepresidente de Negocios Corporativos y Banca Corresponsal del BPD International Bank.
  - Experiencia también como Vicepresidente de Evaluación de Proyectos de Vega Group Limited y Gerente de Planificación en Industrias Asociadas, C. por A.
  - Es licenciado en Economía, Concentración en Finanzas Corporativas y Desarrollo Económico por la Pontificia Universidad Católica Madre & Maestra.

- **Sr. Salvador E. Fondeur Mendoza - Consejero Delegado y Secretario**

  - Profesional de más de 15 años con experiencia en finanzas habiendo desarrollado su labor profesional en industrias de gestión de inversiones, consultoría y banca. Profesional especializado en Negociación, Inmobiliario, Banca de Inversión y Riesgo de Mercado. Miembro de la Junta en entidades reguladas y no reguladas y profesor a nivel de posgrado.
  - Experiencia como fundador y Director Ejecutivo, proporcionando un enfoque integrado para administrar activos financieros, inmobiliarios y de capital privado, así como gestionando activos en Estados Unidos, España y República Dominicana.
  - Socio Director, Miembro del Consejo, Secretario del Consejo y Presidente del Comité de Inversiones de AFI Popular, S.A, enfocada al diseño, construcción y administración de un fondo diversificado de activos financieros e inmobiliarios en EE.UU y Europa.
  - Experiencia en el Banco Popular Dominicano como Responsable de la División de Riesgo de Créditos.
  - Postgrado en finanzas y gestión de inversions en The Fisher College of Business y Kellogg School of Management.

- **Sr. Fernando Olivero Melo - Consejero Vocal**

  - Profesional con experiencia como Vicepresidente Ejecutivo de Negocios Personales y Sucursales del Banco Popular Dominicano, Grupo Financiero donde ha estado desarrollando diferentes funciones durante 42 años.
  - Experiencia en estructuración de financiación en Banca Corporativa y reestructuración de financiaciones en reestructuración, manejando carteras de elevados importes.
  - Miembro de diferentes comités dentro del Banco Popular Dominicano.
  - Miembro del Consejo de Administración de Fiduciaria Popular, S.A.
  - Es licenciado en Economía por la Universidad Autónoma de Santo Domingo.

- **Sr. Alberto Jana Tactuck - Consejero Vocal**

  - Empresario con más de 50 años de experiencia en el sector construcción y sector hotelero.

- Presidente y Administrador de la empresa de construcción de viviendas económicas URDOCA.
- Fundador de la Compañía Urbanizadora Dominico-Caribe, dedicada a la construcción de viviendas de bajo costo.
- Presidente de la compañía Operadora Hotelera Atlántica (OHA).
- Miembro del Consejo de Directores del Banco Fiduciario León.
- Presidente de la empresa ALMADOM.
- Accionista de la empresa Hotel Metro Country Club, desarrollo residencial con hoteles, campo de golf y playa.
- Curso de estudios en la Facultad de Ingeniería en la Universidad Autónoma de Santo Domingo (UASD)

2.17.3 Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

De conformidad con el artículo 33 de los Estatutos Sociales de VERACRUZ SOCIMI, S.A.:

ARTÍCULO 33.- RETRIBUCIÓN DE LOS CONSEJEROS

1. El cargo de miembro de Consejo de Administración será retribuido.

2. En el caso de los Consejeros no ejecutivos la fórmula de retribución consistirá en una asignación fija anual.

3. El importe total máximo que podrá satisfacer la Sociedad al conjunto de sus consejeros en su condición de tales no excederá la cantidad que a tal efecto determine la Junta General de Accionistas, la cual sólo podrá modificarse de conformidad con lo dispuesto por la legislación aplicable.

A salvo de acuerdo de la Junta General que determine otra cosa, el Consejo fijará en cada ejercicio el importe concreto a percibir por cada uno de los miembros del mismo, de acuerdo con la política de remuneraciones de los consejeros, pudiendo graduar la cantidad a percibir por cada uno de ellos en función de su pertenencia o no a órganos delegados del Consejo, los cargos que ocupe en el mismo, o en general, su dedicación a las tareas de administración o al servicio de la Sociedad.

El Consejo procurará que las retribuciones sean moderadas en función de las exigencias del mercado.

La Sociedad está autorizada para contratar un seguro de responsabilidad civil para sus consejeros.

4. En el caso de los consejeros que desarrollen funciones ejecutivas tendrán derecho a percibir la retribución por el desempeño de dichas responsabilidades y consistirán en:

a) Una asignación fija.

b) Una indemnización por cese, siempre y cuando el cese no estuviese motivado por el incumplimiento de las funciones de administrador.

En todo caso, dicha remuneración deberá ser contemplada en el contrato celebrado a tal efecto entre el consejero y la Sociedad. Corresponde al Consejo de Administración aprobar, con la mayoría legalmente exigible, los contratos de los consejeros ejecutivos con la Sociedad, que deberán ajustarse a la política de remuneraciones aprobada por la Junta General y a los términos previstos en estos estatutos y en la Ley.

5. Las retribuciones de los consejeros se consignarán en la Memoria y en el Informe Anual sobre Remuneraciones de Consejeros, facilitando los datos de manera individualizada para cada consejero, con desglose de los distintos conceptos o partidas retributivas, según sea exigido por la normativa vigente en cada momento

6. La política de remuneraciones de los consejeros se ajustará en lo que corresponda al sistema de remuneraciones conforme el alcance previsto legalmente y se someterá por el Consejo de Administración a la aprobación de la Junta General de Accionistas con la periodicidad que establezca la Ley.

A fecha del presente Documento, la alta dirección de la Sociedad está compuesta por un miembro del Consejo de Administración.

Las retribuciones percibidas durante el periodo comprendido entre el 1 de septiembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2017 por los miembros del Consejo de Administración y por el personal de alta dirección de la Sociedad han sido 49.912 € (80.558 € a 31 de agosto de 2017).

No existen cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

2.18 Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica

A la fecha de este Documento Informativo la Sociedad tiene 8empleados todos ellos distribuidos en dos Centros de Trabajo, que se ubican uno en Gandía (Valencia - 46071), Avenida Blasco Ibáñez, número 6 (Centro Comercial Plaza Mayor), y el otro en Xàtiva (Valencia - 46800), Carretera Llosa de Ranes S/N (Centro Comercial Plaza Mayor). Los trabajadores desempeñan diferentes tareas dentro de los departamentos de la compañía:

- Gerencia
- Administración y finanzas

- Comercial y marketing
- Operaciones
- Mantenimiento

En el Informe de Estructura Organizativa y Sistema de Control Interno en el **Anexo V** del presente Documento, se desarrollan las tareas realizadas en cada uno de los departamentos de la Sociedad.

2.19 Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre capital. Así mismo, se incluirá también detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social

El Emisor cuenta a la fecha de este Documento Informativo con 8 accionistas directos titulares de una participación igual o superior al 5% del capital social y 8 indirectos:

Accionistas	Número de Acciones	Capital Social	% Sobre Cap. Social
Almagre, S.A.	353.597	3.535.970	15,023%
Gold ChandelierInc	226.200	2.262.000	9,610%
Logan Group Inc	215.900	2.159.000	9,173%
Ecoday International Corp	215.900	2.159.000	9,173%
Rock Valley Trading Inc	215.900	2.159.000	9,173%
Primefield Internacional Inc	215.900	2.159.000	9,173%
Kleipcorp Internacional Inc	215.900	2.159.000	9,173%
Enpoen Corp	215.800	2.158.000	9,169%
AUTOCARTERA	9.203	92.030	0,391%
29 accionistas minoritarios	469.400	4.694.000	19,943%
TOTAL	2.353.700	23.537.000	100,00%

Accionistas indirectos	% Particip. directa s/ Cap. Social	% Particip. indirecta s/ Cap. Social	% Particip. total s/ Cap. Social
D. Miguel E. Núñez	-	23,086%	23,086%
D. René Grullón	0,016%	8,519%	8,535%
Inversiones Grundmauer, S.L.	-	8,060%	8,060%
Dña. NadiaYnés Estrella y D. Fernando Oliveros	-	8,209%	8,209%
Dña. Wanda Dottin y D. Mickey Alex Pimentel	-	8,192%	8,192%
Dña. Wanda Jana	-	7,766%	7,766%
D. Alberto Jana Tactuck	-	7,766%	7,766%
D. Miguel A. Rodríguez	0,034%	7,497%	7,531%
TOTAL	0,050%	79,095%	79,145%

Los accionistas indirectos lo son por su participación accionarial en las sociedades que son accionistas directos de la Sociedad.

Se trata de un grupo de inversión formado por una red de socios de España, Republica dominicana y Panamá.

Con relación a los administradores y directivos de la Sociedad, D. Miguel E. Núñez, Presidente del Consejo de Administración, tiene una participación indirecta del 23,086%, D. Alberto Jana Tactuck, Vocal del Consejo de Administración, tiene una participación indirecta del 7,766%, y D. Fernando Oliveros Melo, Vocal del Consejo de Administración, tiene una participación indirecta en la Sociedad junto con su mujer del 8,209%. Estas participaciones indirectas lo son a través de su participación en las sociedades que son accionistas directas del Emisor.

2.20 Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración declara mediante Acta de fecha 30 de abril de 2018 que, después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante suficiente para llevar a cabo su actividad durante los doce (12) meses siguientes a la fecha de incorporación de la Sociedad al MAB.

2.21 Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía

El Consejo de Administración, mediante Acta de fecha 30 de abril de 2018, declara que la Sociedad dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permitirá cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular del MAB 15/2016, de 26 de julio, sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a

negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

Las comunicaciones que corresponda realizar conforme a la referida Circular 15/2016, de 26 de julio, serán elaboradas y comunicadas por la Sociedad.

Véase **Anexo V** en el que se adjunta un informe detallado sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

2.22 Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta

El Consejo de Administración de la Sociedad, en reunión celebrada el día 30 de abril de 2018, aprobó el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad en Materias relativas a los Mercados de Valores (el "**Reglamento Interno de Conducta**"). El mismo ha sido publicado en la página web de la Sociedad (www.veracruzproperties.com).

Tal y como se indica en el Reglamento Interno de Conducta, el objetivo del mismo es regular las normas de conducta a observar por la Sociedad, sus órganos de administración, empleados y representantes en sus actuaciones relacionadas con el Mercado de Valores a partir de la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB.

El contenido del Reglamento Interno de Conducta se ajusta a lo previsto en el artículo 225.2 de la Ley del Mercado de Valores, y se ha remitido a la Comisión del Mercado de Valores.

2.23 Factores de riesgo

El negocio y las actividades de VERACRUZSOCIMI están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos de la Sociedad, tal como se ha venido describiendo a lo largo de este Documento Informativo, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es, por ello, que antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de VERACRUZSOCIMI deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación en este punto 2.23. Si cualquiera de los riesgos descritos a continuación se materializase, el negocio, los resultados y la situación financiera y patrimonial de VERACRUZ SOCIMI podrían verse afectados de modo adverso y significativo. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un riesgo adverso en el precio de las acciones de VERACRUZ SOCIMI, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los

resultados, las perspectivas, la valoración o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Los inversores deben estudiar cuidadosamente si la inversión en acciones de la Sociedad es adecuada para ellos teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el presente Documento Informativo. En consecuencia, los posibles inversores en acciones de la Sociedad deben leer cuidadosamente esta sección junto con el resto del Documento.

El orden en que se presentan los riesgos enunciados a continuación no es necesariamente una indicación de la probabilidad de que dichos riesgos se materialicen realmente, ni de la importancia potencial de los mismos, ni del alcance de los posibles perjuicios para el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

2.23.1 Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad

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

La Sociedad mantiene una deuda con entidades de crédito por préstamos hipotecarios que a 31 de diciembre de 2017 asciende a 30.000.000€ aproximadamente. En el ejercicio 2018 se han firmado 2 nuevos préstamos con Bankia por importe aproximado de 4.000.000 € para la adquisición de la oficina de la Calle Colón en Valencia y para la adquisición de las 2 residencias geriátricas..

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

El nivel de apalancamiento de la Sociedad, a 31 de diciembre de 2017, entendido como el ratio deuda financiera neta/patrimonio neto, asciende a un 45% aproximadamente, considerado por la Sociedad como aceptable.

Por otra parte, los préstamos con Banco Sabadell, anteriormente descritos en el punto 2.12.1 del presente Documento Informativo, podrán ser considerados vencidos anticipadamente en caso de que no se cumplan las siguientes condiciones:

- En el caso de cambio de control (adquisición por un tercero de más del 51% del capital social por parte de un tercero o que Giocrishei S.L. deje de ostentar al menos un 20% del capital social). Ver apartado 2.12.1.1 (iii deudas a corto plazo).

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

- El ratio de apalancamiento (deuda financiera neta / EBITDA) deberá ser inferior a 6.

- El ratio de cobertura del servicio de la deuda (flujo de caja libre / servicio de la deuda) deberá ser superior a 1,15.

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

La Sociedad, a 31 de diciembre de 2017 incumplió la condición del ratio de apalancamiento anteriormente detallada, no obstante lo anterior, la Sociedad obtuvo con fecha 31 de diciembre de 2017 la comunicación por parte dela entidad financiera, de que dicho incumplimiento no implicará la cancelación anticipada de dicha fuente de financiación. Existe el riesgo de que la Sociedad vuelva a incumplir alguna de las condiciones anteriores y que por parte de la entidad financiera el incumplimiento implique la cancelación anticipada de dicha fuente de financiación.

2.23.2 Riesgos Operativos

Riesgo de Cambios Normativos

La actividad de VERACRUZ SOCIMI, está sometida a disposición legal, reglamentaria de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o las sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Asimismo, (i) un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias (en especial al régimen fiscal de las SOCIMI); o (ii) un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir; o (iii) un cambio que por nueva normativa emitida por el gobierno central o autonómico correspondiente, pudiera afectar a los rendimientos derivados de la actividad de la Sociedad, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Riesgos de pérdidas derivadas de procedimientos legales y regulatorios

Existe el riesgo de que la Sociedad sufra pérdidas derivadas de procedimientos legales y regulatorios que surjan de las relaciones de la Sociedad con sus clientes, competidores, empleados, instituciones o cualquier otro agente.

En la actualidad, la Sociedad no se encuentra inmersa en procedimientos legales y regulatorios de los cuales se prevean pérdidas significativas, pero en el caso de que se produjesen podría afectar negativamente a su situación financiera.

Riesgos de la gestión del patrimonio

La actividad principal de VERACRUZ SOCIMI es el arrendamiento y la gestión de los activos de los que la Sociedad es propietaria. En la actividad de arrendamiento, si no se realiza una correcta gestión, existe riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados relacionados: (i) Con los índices de ocupación, en el sentido de mantener locales desocupados, o no conseguir que los inquilinos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento, o no conseguir nuevos arrendatarios; (ii) Con la falta de pago del alquiler, y/o la renovación de contratos en condiciones inferiores a las estimadas; y, (iii) Con incrementos inesperados de costes de mantenimiento y renovación, y/o reducciones en los ingresos previstos por rentas, dificultando la compensación de las importantes inversiones iniciales en el inmueble destinado a arrendamiento. Generalmente los costes de mantenimiento, incluidos impuestos y seguros, no se reducen de manera proporcional en caso de disminución de los ingresos generados por las rentas. Si la Sociedad no lograse (i) unos niveles de ocupación elevados; o (ii) aumentará el nivel de impagados o las renovaciones fuesen en condiciones inferiores a las estimadas; o (iii) si no fuera capaz de disminuir los costes asociados por el mantenimiento y la gestión de los inmuebles en caso de disminución de los ingresos por rentas, las actividades, los resultados y la situación financiera del Emisor podrían verse significativamente afectados. Por otra parte, en caso de incumplimiento de los arrendatarios, la recuperación del Inmueble puede demorarse hasta conseguir el desahucio judicial y, por tanto, la disponibilidad del mismo para destinarlo nuevamente al alquiler. El concurso, la insolvencia, o un descenso en la actividad de algún arrendatario importante o de múltiples arrendatarios, podrían afectar negativamente al resultado, a la situación financiera y a la valoración de la Sociedad.

Conflicto de interés entre administradores y accionistas de la Sociedad

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

2.23.3 Riesgos asociados a la actividad del emisor y al sector inmobiliario

Ciclicidad del sector

La actividad inmobiliaria a nivel global y en concreto en el mercado español está sujeta a ciclos dependientes del entorno económico-financiero. Los niveles de ocupación de los inmuebles, los precios de las rentas obtenidas y en definitiva el valor de los activos está influido, entre otros factores, por la oferta y la demanda de inmuebles de características similares, los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación, los acontecimientos políticos y económicos, además de factores demográficos y sociales.

VERACRUZ SOCIMI no puede predecir cuál será la tendencia del ciclo económico en los próximos años, ni si se producirá una fase recesiva del ciclo del sector inmobiliario de España, lo que podría

ocasionar una disminución en las ventas y en los precios de alquiler y un aumento en los costes de financiación.

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

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

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

Riesgos vinculados al cobro de rentas de alquiler

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

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

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

Además de a los minoristas, el segmento de Centros Comerciales de la Sociedad se enfrenta a la creciente competencia de otras formas de venta al por menor, tanto a través de medios físicos

como electrónicos que impactan en la demanda de espacio comercial de la Sociedad. Cualquiera de los actores antes mencionados podría tener un impacto negativo en el resultado, la situación financiera y la valoración de la Sociedad.

Riesgo asociado a los factores externos no controlados por la Sociedad pueden tener un impacto negativo en el número de visitas a los Centros Comerciales y, por tanto, la demanda y el valor de las propiedades de la Sociedad

Los ingresos de la Sociedad dependen principalmente de los Centros Comerciales que tiene la Sociedad, siendo un factor determinante a la hora de valorar un Centro Comercial o de establecer el precio de un alquiler por metro cuadrado, el número de visitas de potenciales clientes que cada uno de estos Centros Comerciales tiene anualmente. Por tanto, una disminución de dicho número de visitas puede afectar negativamente a la demanda de alquiler y al valor de los activos.

Además, circunstancias o factores externos tales como los accidentes, los fallos del sistema de control y seguridad, incluyendo atentados o actos vandálicos u otros eventos externos similares podrían plantear problemas en la seguridad de los Centros Comerciales de la Sociedad y suponer un daño a la reputación e imagen de los mismos pudiendo finalmente afectar de forma directa o indirecta a los resultados de la compañía. La Sociedad, tiene contratados diferentes seguros frente a determinados riesgos. Sin embargo, dichos seguros pueden no cubrir, total o parcialmente, los daños que puedan sufrir los activos de la Sociedad, siendo por otro lado, económicamente inviable asegurar todos los posibles riesgos de la Sociedad.

Consecuentemente, esto podría tener un impacto negativo en el resultado, la situación financiera y la valoración de la Sociedad.

Riesgos inherentes relacionados con la inversión inmobiliaria

Los activos inmobiliarios se caracterizan por ser más ilíquidos que los de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que la Sociedad quisiera desinvertir, podría verse condicionada negativamente, tanto en plazo como en precio, para materializar las transacciones necesarias para llevar a cabo tal desinversión.

Asimismo, los ingresos obtenidos por arrendamientos de los Inmuebles que posee la Sociedad están sujetos a una serie de riesgos inherentes, que incluyen, entre otros:

- La necesidad periódica de renovar, reparar y re-alquilar los Inmuebles;
- La capacidad para cobrar alquiler y cargos por servicios por parte de los inquilinos en un tiempo razonable;
- Los retrasos en la recepción de alquiler, la terminación del contrato de arrendamiento de un inquilino o el fracaso de un inquilino a desalojar el Inmueble, que podrían dificultar o retrasar la venta o re-arrendamiento del mismo; y

- La capacidad para obtener los servicios de mantenimiento o de seguros adecuados en términos comerciales y en las primas aceptables.

Consecuentemente esto podría tener un impacto negativo en el resultado, la situación financiera y la valoración de la Sociedad.

Riesgo de relativa iliquidez de los activos en cartera de la Sociedad

Las inversiones en propiedad inmobiliaria pueden ser relativamente ilíquidas. Dicha iliquidez puede afectar a la capacidad de la Sociedad para enajenar bienes inmuebles en un momento temporal adecuado y/o a precios satisfactorios, limitando, entre otras, la capacidad de adaptar la composición de su cartera inmobiliaria. Además, las fases recesivas en el mercado inmobiliario agravan la iliquidez de este tipo de activos al reducir el número de inversores disponibles (por estar limitadas las fuentes de financiación) así como generar un exceso de oferta de activos inmobiliarios fomentando una minoración en los precios de mercado. Esta circunstancia puede afectar a la posibilidad de desinversión en tiempo y precio razonables y, por tanto, puede afectar negativamente al resultado de la Sociedad.

2.23.5 Riesgos asociados a las acciones de la compañía

Valoración de las acciones de la Sociedad

De conformidad con lo establecido en la Regulación del MAB relativa a SOCIMI, Gesvalt, empresa dedicada al análisis y valoración del mercado inmobiliario, ha estimado que, el rango potencial de valores de la totalidad de las acciones de la Sociedad, según el método de valoración de Triple - NAV, a 31 de marzo de 2018 estaría comprendido entre 76.696.462 € y 89.149.894,41 €, lo que da un precio por acción de la Sociedad comprendido entre 32,58 € y 37,87 €.

Con todo, esta valoración se fundamenta en numerosas hipótesis sin confirmar de la Sociedad consideradas por Gesvalt en su informe. Por tanto, dicha valoración no puede tomarse como una garantía de los precios que podrían conseguirse en caso de que la Sociedad decidiera vender sus activos en el mercado ni como una estimación o aproximación de los precios a los que las acciones de la Sociedad podrían venderse en el MAB.

Riesgo de falta de liquidez de las acciones

Las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado multilateral de negociación y, por tanto, no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez.

No obstante, la Sociedad, ha puesto a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 300.000 € en efectivo y una cantidad de 9.203 acciones equivalente a 300.017,80 €, con la finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

Riesgo de que la Sociedad no reparta dividendos a sus accionistas

Todos los dividendos y otras distribuciones pagaderas por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles para la distribución y de caja suficiente. Además, existe un riesgo de que la Sociedad genere beneficios, pero no tenga suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen SOCIMI.

Si la Sociedad no tuviera suficiente caja, podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie o como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultado de las operaciones y expectativas de la Sociedad.

Los estatutos sociales contienen obligaciones de indemnización de los Socios Cualificados a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de Socios Cualificados. En concreto, de acuerdo con los estatutos sociales, la Sociedad tendrá derecho a deducir una cantidad equivalente a los costes fiscales incurridos por el pago de dividendos realizado a los Socios Cualificados que, como consecuencia de la posición fiscal, den lugar al devengo del gravamen especial. Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los estatutos sociales (gravamen especial), incluso cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad. Asimismo, el pago de dividendos en especie podría dar lugar a la dilución de la participación de aquellos accionistas que percibieran el dividendo de manera monetaria.

Evolución de la cotización

Los mercados de valores presentan en el momento de la elaboración de este Documento Informativo una elevada volatilidad fruto de la coyuntura que atraviesa la economía, lo que podría tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Recomendaciones de buen gobierno

Al no resultar de aplicación a la Sociedad, por no tener el MAB la consideración de mercado secundario oficial, la Sociedad no ha implantado a la fecha de este Documento Informativo las recomendaciones contenidas en el Código unificado de buen gobierno de las sociedades cotizadas (conocido como el "Código Unificado"), si bien sí dispone de un Reglamento Interno de Conducta, tal y como se menciona en el apartado 2.22 del presente Documento Informativo.

2.23.6 Riesgos fiscales

Pérdida del régimen fiscal aplicable a SOCIMI

Con fecha 2 de noviembre de 2016 la Sociedad optó por aplicar el régimen fiscal especial previsto para SOCIMI, mediante el registro de la preceptiva comunicación por la Agencia Tributaria el día 15 de noviembre de 2016. La aplicación de dicho régimen fiscal especial está sujeto al

cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 11/2009 modificada por la Ley 16/2012 (tal y como han quedado descritos en el apartado 1.6.3 anterior). Tal y como se describe en el mismo punto 1.6.3., la falta de cumplimiento de alguno de dichos requisitos haría que la Sociedad pasase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio en que se produzca dicho incumplimiento, estando obligada a ingresar, en su caso, 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 periodos impositivos posteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes. La pérdida de dicho régimen fiscal de SOCIMI afectaría negativamente a la situación financiera, los resultados operativos, los flujos de efectivo o la valoración de la Sociedad.

Supuestos puntuales de tributación superior al 0%

Se ha de hacer notar que la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota de Impuesto sobre Sociedades.

En el artículo 46 de los Estatutos Sociales, relativo a Condiciones especiales de tributación de los accionistas, se establece que:

ARTÍCULO 46.- PRESTACIONES ACCESORIAS

En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, el Órgano de Administración de la Sociedad deberá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.

El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, manteniendo en todo caso completamente indemne a la Sociedad frente al gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

El importe de la indemnización será calculado por el órgano de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios de sus miembros. Salvo acuerdo en contrario del órgano de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

A efectos ejemplificativos, a continuación se incluye un ejemplo de cálculo de la indemnización, demostrándose cómo el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad es nulo:

Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 0% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización sería el siguiente:

Dividendo: 100

Gravamen especial: 100 x 19% = 19

Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): 19

Indemnización ("I"): 19

Base imponible del IS por la indemnización ("BIi"): 19

Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): 0

Efecto sobre la Sociedad: I - GISge - GISi = 19 - 19 - 0= 0.

La indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista cuyas circunstancias hayan ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

Hasta que se produzca el cumplimiento de la prestación accesoria, la Sociedad retendrá a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el presente artículo una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesoria, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad.

En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la Sociedad, el órgano de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el presente artículo.

3 INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

3.1 Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han admitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación

El 27 de abril de 2018 en la reunión del Consejo de Administración se acuerda la incorporación de la totalidad de las acciones al MAB, en Junta General de Accionistas de fecha 30 de abril de 2018 se ratifica el acuerdo de solicitar la incorporación a negociación en el MAB segmento para MAB-SOCIMI (MAB-SOCIMI) de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad.

A la fecha de este Documento Informativo, el capital social de la Sociedad es de 23.537.000 €, representado por 2.353.700 acciones, de 10 € de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas que existan o puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

3.2 Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación en el Mercado que se haya realizado y de su resultado

En el momento de incorporación al MAB, la Sociedad cumple con el requisito de difusión establecido por la Circular del MAB 9/2017, dado que existen 29 accionistas con porcentajes de participación inferiores al 5%, que poseen 469.400 acciones (19,943% sobre el capital social) cuyo valor estimado asciende a 15.302.440 €, en base al precio de referencia acordado por el Consejo de Administración, de 32,60 € por acción. El montante total es superior, por tanto, a los 2.000.000 € establecidos por dicha Circular.

3.3 Características principales de las acciones y los derechos que incorporan, incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley de SOCIMI, en el Real Decreto Legislativo 4-2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y en el Real Decreto-ley 21/2017 de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del mercado de valores, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las **"Entidades Participantes"**).

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€).

Asimismo, todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad son ordinarias y gozan de los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un voto, no existiendo acciones privilegiadas.

a) Derecho a percibir dividendos

Todas las acciones tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones y no tienen derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias.

No obstante lo anterior, el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, establece que mientras la Sociedad haya optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en dicha Ley, la Sociedad está obligada a repartir una parte de los beneficios obtenidos en cada ejercicio tal y como se ha expuesto en el apartado 2.6.3. del presente Documento Informativo.

b) Derecho de asistencia y voto

De acuerdo con el artículo 20, 21 de los Estatutos Sociales, las acciones confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de Accionistas y el de impugnar los acuerdos sociales, de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

Los Estatutos Sociales prevén la posibilidad de asistir por medios a distancia a las Juntas Generales, por los medios y las condiciones previstas en los propios Estatutos Sociales. También podrán asistir por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista, en la

forma y con los requisitos establecidos en los artículos 184 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital.

c) Derecho de suscripción preferente

Todas las acciones de la Sociedad confieren a su titular, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la Ley de Sociedades de Capital.

Así mismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

d) Derecho de información

Las acciones representativas del capital social de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la Ley de Sociedades de Capital y, con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades de Capital.

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

Las acciones de la Sociedad no están estatutariamente sujetas a ninguna restricción a su libre transmisión, tal y como se desprende del artículo 8 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, cuyo texto se transcribe a continuación:

ARTÍCULO 8.- TRANSMISIÓN DE ACCIONES

Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.

Transmisiones en caso de cambio de control:

No obstante lo anterior, la persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismo términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

Asimismo, el accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente

y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.

3.5 Pactos para-sociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

No existen pactos para-sociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.

3.6 Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

Con motivo de la incorporación en el MAB-SOCIMI de las acciones de la Sociedad y de conformidad con lo exigido por la Circular MAB 9/2017,losaccionistas con una participación, directa, igual o superior al 5% del capital social, así como los administradores y directivos, se comprometen frente a la Sociedad, respecto de cualesquiera acciones de la Sociedad de su propiedad, u otros valores que den derecho a la adquisición o suscripción de dichas acciones, a no ofrecer, vender, acordar la venta o de cualquier otro modo disponer, directa o indirectamente, ni realizar cualquier transacción que pudiera tener un efecto económico similar a la venta de acciones, incluso mediante transacciones con derivados.

El presente compromiso permanecerá durante el plazo de un (1) año desde la fecha de incorporación a negociación de la Sociedad en el MAB-SOCIMI.

Quedarán expresamente exceptuadas del anterior compromiso, las transmisiones de acciones que puedan resultar de la puesta a disposición del proveedor de liquidez que la Sociedad designe en cada momento

3.7 Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad

Los Estatutos vigentes de la Sociedad se encuentran adaptados a las exigencias requeridas por la normativa aplicable al segmento MAB-SOCIMI en lo relativo a: (i) las obligaciones de comunicación de participaciones significativas; (ii) la publicidad de pactos para sociales;(iii) los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB; y (iv) la comunicación de cambios de control de la Sociedad.

A continuación, se transcribe el texto íntegro de los artículos de los Estatutos en los que, a la fecha del presente Documento Informativo, se contienen las previsiones exigidas por la normativa del MAB:

ARTÍCULO 8.- TRANSMISIÓN DE ACCIONES

Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.

Transmisiones en caso de cambio de control:

No obstante lo anterior, la persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

Asimismo, el accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.

ARTÍCULO 9.- COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título, que determine que su participación total, directa e indirecta, alcance, supere o descienda, respectivamente por encima o por debajo del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos.

Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la comunicación será obligatoria cuando la participación total, directa e indirecta, de dicho administrador o directivo alcance, supere o descienda, respectivamente, el 1% del capital social o sus sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto, o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días naturales a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

ARTÍCULO 10.- PACTOS PARASOCIALES

En su caso, los accionistas de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. deberán comunicar a la Compañía la suscripción, prórroga o extinción de pactos los parasociales que restrinjan la transmisibilidad de las acciones o afecten al derecho de voto de las mismas. La comunicación de esta circunstancia deberá efectuarse en el plazo máximo de 4 días hábiles desde aquel en que se produjo el hecho determinante de la comunicación.

La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

ARTÍCULO 11.- EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN

En el supuesto de que la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación en el Mercado Alternativo Bursátil de las acciones representativas del capital social sin el voto favorable de alguno de los accionistas de la Sociedad, ésta estará obligada a ofrecer a dichos accionistas la adquisición de sus acciones al precio que resulte conforme a lo previsto en la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

3.8 Descripción del funcionamiento de la Junta General

La Junta General de accionistas de la Sociedad se rige por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

ARTÍCULO 14.- JUNTA GENERAL

La Junta General se rige por lo dispuesto en la Ley y en los presentes Estatutos. Corresponde a los accionistas constituidos en Junta General decidir por mayoría en los asuntos propios que sean de su competencia legal o estatutaria, así como sobre aquellos asuntos que el Órgano de Administración decida someter a la consideración de ésta.

La Junta General tiene competencia para decidir sobre todas las materias que le hayan sido atribuidas por Ley o los presentes Estatutos Sociales. Las competencias que no se hallen legal o estatutariamente atribuidas a la Junta General de Accionistas corresponden al Órgano de Administración.

Todos los accionistas, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedarán sometidos a los acuerdos de la Junta General, sin perjuicio de los derechos y acciones que la Ley les reconoce.

ARTÍCULO 15.- CLASES DE JUNTAS

Las Juntas Generales de Accionistas podrán ser Ordinarias o Extraordinarias.

La Junta General Ordinaria se celebrará necesariamente una vez al año dentro de los seis (6) primeros meses siguientes al cierre de cada ejercicio para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. También podrá adoptar acuerdos sobre cualquier otro asunto de su competencia conforme a lo dispuesto en la Ley o los presentes Estatutos, siempre que consten en el orden del día o procedan legalmente y se haya constituido la Junta con la concurrencia del capital social requerido.

Toda Junta que no sea la prevista en el párrafo anterior tendrá la consideración de Junta General Extraordinaria. No obstante, la Junta General, aunque haya sido convocada con el carácter de ordinaria, podrá también deliberar y decidir sobre cualquier asunto de su competencia que haya sido incluido en la convocatoria.

ARTÍCULO 16.- CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL

La Junta General, Ordinaria o Extraordinaria, será convocada por el Órgano de Administración de modo que se garantice un acceso a la información rápido y no discriminatorio entre todos los accionistas. La difusión del anuncio de convocatoria se hará mediante anuncio público en la página web de la Sociedad por lo menos con un mes de antelación a la fecha fijada para la celebración de la Junta.

El anuncio de la convocatoria deberá estar publicado en la web de la sociedad desde la fecha de aquella hasta la efectiva celebración de la Junta.

El anuncio de convocatoria deberá contener todas las menciones e informaciones exigidas por la Ley, según el caso, y expresará el carácter de ordinaria o extraordinaria, la fecha, hora y el lugar de celebración y el orden del día en el que se incluirá todos los asuntos que hayan de tratarse. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro (24) horas.

Si la Junta General de accionistas, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá ésta ser

anunciada, con el mismo orden del día y con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince días siguientes a la fecha de la Junta General no celebrada y con, al menos, diez días de antelación a la fecha de la reunión.

La página web a través de la cual se publicará el anuncio de convocatoria de las Juntas Generales de Accionistas de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. es la que en cada momento conste en la hoja abierta a VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. en el Registro Mercantil.

Desde que se publique la convocatoria y hasta la celebración de la Junta General, VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. deberá publicar en su página web, de forma ininterrumpida, la información que en cada caso determine la Ley o cualquier otra norma que resulte de aplicación.

Los accionistas que representen el porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General Ordinaria de Accionistas incluyendo uno o más puntos en el orden del día, siempre que los nuevos puntos vayan acompañados de una justificación o, en su caso, de una propuesta de acuerdo justificada. En ningún caso podrá ejercitarse dicho derecho respecto a la convocatoria de Juntas Generales Extraordinarias

El ejercicio del derecho previsto en el apartado anterior deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco (5) días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince (15) días de antelación, como mínimo, a la fecha establecida para la reunión de la Junta. La falta de publicación del complemento de la convocatoria en el plazo legalmente fijado será causa de nulidad de la Junta.

El Órgano de Administración podrá convocar una Junta General Extraordinaria de accionistas siempre que lo estime conveniente para los intereses sociales. Asimismo, deberá convocarla cuando lo soliciten accionistas que sean titulares del porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. En este caso, la Junta deberá ser convocada para celebrarse dentro del plazo dispuesto en la Ley. El Órgano de Administración confeccionará el orden del día, incluyendo necesariamente el asunto o asuntos que hubieran sido objeto de solicitud.

Para la convocatoria judicial de las Juntas, se estará a lo dispuesto en la Ley.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo que se establezca por disposición legal para supuestos específicos.

ARTÍCULO 17.- JUNTA UNIVERSAL

No obstante lo dispuesto en los Artículos anteriores, la Junta se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto siempre que esté presente todo el capital social y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta.

ARTÍCULO 18.- LUGAR Y TIEMPO DE CELEBRACIÓN

Las Juntas Generales se celebrarán en el lugar y día que indique la convocatoria dentro del municipio en que tenga su domicilio VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

La Junta General de Accionistas, siempre y cuando exista causa justificada para ello, podrá acordar su propia prórroga durante uno o varios días consecutivos, a propuesta de su presidente, de la mayoría de los consejeros asistentes a la reunión o a solicitud de un número de socios que representen, al menos, la cuarta parte (1/4) del capital social concurrente a la misma. Cualquiera que sea el número de sus sesiones, se considerará que la Junta General de Accionistas es única, levantándose una sola acta para todas las sesiones. Por lo tanto, no será necesario reiterar en las sucesivas sesiones el cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley o en los Estatutos Sociales para su válida constitución.

ARTÍCULO 19.- CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA

La Junta General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el veinticinco (25) por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será válida la constitución, cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

Para que la Junta General, Ordinaria o Extraordinaria, pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global del activo y pasivo, la disolución y liquidación de la Sociedad y el traslado del domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados, que posean al menos, el cincuenta (50) por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del veinticinco (25) por ciento de dicho capital, si bien, cuando concurran accionistas que representen menos del cincuenta (50) por ciento del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a que se refiere el presente párrafo sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios (2/3) del capital presente o representado en la Junta.

Las ausencias que se produzcan una vez constituida la Junta General no afectarán a la validez de su constitución.

ARTÍCULO 20.- DERECHO DE ASISTENCIA

Tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales todos los accionistas de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Para el ejercicio del derecho de asistencia, los accionistas deberán tener las acciones inscritas a su nombre en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco (5) días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta General de Accionistas.

Los miembros del Órgano de Administración deberán asistir a las Juntas Generales que se celebren, si bien el hecho de que cualquiera de ellos no asista por cualquier razón no impedirá en ningún caso la válida constitución de la Junta.

El Presidente de la Junta General podrá autorizar la asistencia de los directivos, gerentes y técnicos de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales.

ARTÍCULO 21.- REPRESENTACIÓN PARA ASISTIR A LA JUNTA

Sin perjuicio de la asistencia de las entidades jurídicas accionistas a través de quien corresponda, todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por otra persona, aunque ésta no sea accionista, representación que deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta.

La facultad de representación se entiende sin perjuicio de lo establecido en la Ley para los casos de representación familiar y de otorgamiento de poderes generales.

Asimismo, el otorgamiento de la representación para cualquier clase de Junta General podrá efectuarse por el accionista mediante correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia, siempre que se garanticen adecuadamente la representación conferida, la identidad del representante y del representado y la seguridad de las comunicaciones electrónicas.

El representante podrá tener la representación de más de un accionista sin limitación en cuanto al número de accionistas representados. Cuando un representante tenga representaciones de varios accionistas, podrá emitir votos de signo distinto en función de las instrucciones dadas por cada accionista. En todo caso, el número de acciones representadas se computará para la válida constitución de la Junta.

Antes de su nombramiento, el representante deberá informar con detalle al accionista de si existe situación de conflicto de intereses, de acuerdo con la normativa societaria de aplicación. Si el conflicto fuera posterior al nombramiento y no se hubiese advertido al accionista representado de su posible existencia, deberá informarle de ello inmediatamente. En ambos casos, de no haber recibido nuevas instrucciones de voto precisas para cada uno de los asuntos sobre los que el representante tenga que votar en nombre del accionista, deberá abstenerse de emitir el voto.

La representación es siempre revocable y la asistencia personal del representado a la Junta tendrá el valor de revocación.

ARTÍCULO 22.- DERECHO DE INFORMACIÓN

Los accionistas gozarán de derecho de información en los términos previstos en la Ley.

El Órgano de Administración estará obligado a facilitar, en la forma y dentro de los plazos previstos por la Ley, la información que, con arreglo a lo allí previsto, los accionistas soliciten, salvo en los casos en que resulte legalmente improcedente o la legislación vigente permita que tal información no sea proporcionada. Esta excepción no procederá cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte (1/4) del capital social.

ARTÍCULO 23.- PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA JUNTA

Actuarán como Presidente y Secretario de la Junta General los que lo son del Consejo de Administración y en su defecto los designados, al comienzo de la sesión, por los socios concurrentes.

ARTÍCULO 24.- LISTA DE ASISTENTES

Antes de entrar en el orden del día, se formará por el Secretario de la Junta General la lista de los asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno de ellos y el número de acciones, propias o ajenas, con que concurren a la Junta.

Al final de la lista, se determinará el número total de accionistas, presentes o representados, así como el importe del capital del que son titulares o que representan, especificando el que corresponde a los accionistas con derecho a voto.

Si la lista de asistentes no figurase al comienzo del acta de la Junta General, se adjuntará a ella por medio de anexo firmado por el Secretario con el visto bueno del Presidente de la Junta.

ARTÍCULO 25.- ADOPCIÓN DE ACUERDOS

Cada acción con derecho a voto, presente o representada en la Junta General, confiere derecho a un voto.

Los acuerdos de la Junta se adoptarán con el voto favorable de la mayoría del capital, presente o representado. Quedan a salvo los supuestos en que la Ley o los presentes Estatutos estipulen una mayoría superior.

Para cada acuerdo sometido a votación de la Junta General deberá determinarse, como mínimo, el número de acciones respecto de las que se hayan emitido votos válidos, la proporción de capital social representado por dichos votos, el número total de votos válidos, el número de votos a favor y en contra de cada acuerdo y, en su caso, el número de abstenciones.

Los acuerdos aprobados y el resultado de las votaciones se publicarán íntegros en la página web de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. a la mayor brevedad posible y, en todo caso, dentro de los cinco (5) días siguientes a la finalización de la Junta General.

ARTÍCULO 26.- ACTA DE LA JUNTA Y CERTIFICACIONES

Las Actas de la Junta General Ordinaria o Extraordinaria deberán reflejar los asuntos debatidos, las votaciones practicadas y los acuerdos adoptados. Deberán quedar claramente registradas en un libro especial y serán firmadas por el Presidente y el Secretario de la Junta.

Las Actas de las Juntas Generales de Accionistas deberán ser aprobadas en cualquiera de las formas previstas en la Ley y tendrán fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación.

Las certificaciones de las actas serán expedidas por el/la persona con facultad suficiente para ello de conformidad con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital, y los acuerdos se elevarán a público por las personas legitimadas para ello.

3.9 Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función

Con fecha 4 de julio de 2018 se ha formalizado un contrato de liquidez (en adelante, el **"Contrato de Liquidez"**) entre la Sociedad, Veracruz Properties SOCIMI, S.A. y Banco de Sabadell, S.A., que presta servicios de asesoramiento y servicios bancarios (en adelante, **"Sabadell"** o el **"Proveedor de liquidez"**).

En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de las operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB-SOCIMI, de acuerdo con el régimen previsto por la Circular 10/2016, de 5 de febrero, sobre el régimen aplicable al proveedor de liquidez en el MAB y por la Circular del MAB 7/2017, de 20 de diciembre, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario a través del MAB, (en adelante, la **"Circular del MAB 7/2017"**).

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el Mercado, de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de sus horarios ordinarios de negociación, atendiendo al número de accionistas que compongan su accionariado, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales, tal y como éstas se definen en la Circular del MAB 7/2017.

Por tanto, Veracruz Properties SOCIMI, S.A. ha puesto a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 300.000 € en efectivo y un total de 9.203 acciones de la Sociedad, con un valor aproximado estimado de 300.017,80 €, considerando el precio de referencia por acción de 32,60 €, y que en total representan un 0,39% del total de acciones, que la Sociedad ha obtenido en virtud de un préstamo de acciones realizado por un accionista de la misma, con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos asumidos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar ni recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que no se podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del MAB.

El Contrato de Liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB, y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique la otra parte por escrito con una antelación mínima de 60 días. La resolución del contrato de liquidez será comunicada por la Sociedad al MAB.

4 OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica.

5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 9/2017, de 21 de diciembre, que obliga a la contratación de un Asesor Registrado para el proceso de incorporación a negociación en el MAB, segmento de SOCIMI, y al mantenimiento del mismo mientras la Sociedad cotice en dicho Mercado, la Sociedad designó, el 30 de abril de 2018a ARMABEX Asesores Registrados, S.L. como Asesor Registrado (en adelante, **"ARMABEX"**).

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

La Sociedad y ARMABEX declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado descrito en este apartado 5.1.

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

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

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

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

5.2 En el caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de terceros emitidos en calidad de expertos se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor

En cumplimiento de lo previsto en la Circular del MAB 9/2017, de 21 de diciembre, en la que se establece el régimen aplicable a las Empresas en Expansión y a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuyos valores se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil, se debe presentar una valoración independiente del negocio.

La Sociedad Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., con domicilio en Edificio Cuzco IV, Plaza de la Castellana, 141, Planta 2ª, 28046 – Madrid, y CIF A-80884372, ha prestado sus servicios como experto inmobiliario para elaborar el informe de valoración de la Sociedad, véase **Anexo I** del presente Documento.

La Sociedad Valtec S.A con domicilio en Calle Oquendo número 23, Piso Bajo Puerta 8, 28006 Madrid, y CIF A78330768, ha prestado sus servicios como experto inmobiliario para elaborar el informe de valoración de los activos de la Sociedad, véase **Anexo II** del presente Documento.

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

El despacho Pérez-Llorca Abogados, S.L.P. y Cía, S.Com.P., sociedad inscrita en el correspondiente registro de Madrid en el tomo13496, folio48, sección 8,hoja M-219282, con CIF D-81917858,y cuyo domicilio social se encuentra en Madrid, Paseo de la Castellana 50,ha prestado asesoramiento legal en el marco de la restructuración societaria para el proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB.

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

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

ANEXO I- Informe de valoración independiente de las acciones de VERACRUZ SOCIMI a 31/03/2018

ANEXO II- Informe de valoración de los activos de VERACRUZ SOCIMI

ANEXO III Comunicación a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI

ANEXO IV Cuentas anuales abreviadas auditadas a 31 de diciembre de 2017, a 31 de agosto de 2017, a 31 de agosto de 2016 y a 31 de diciembre de 2015

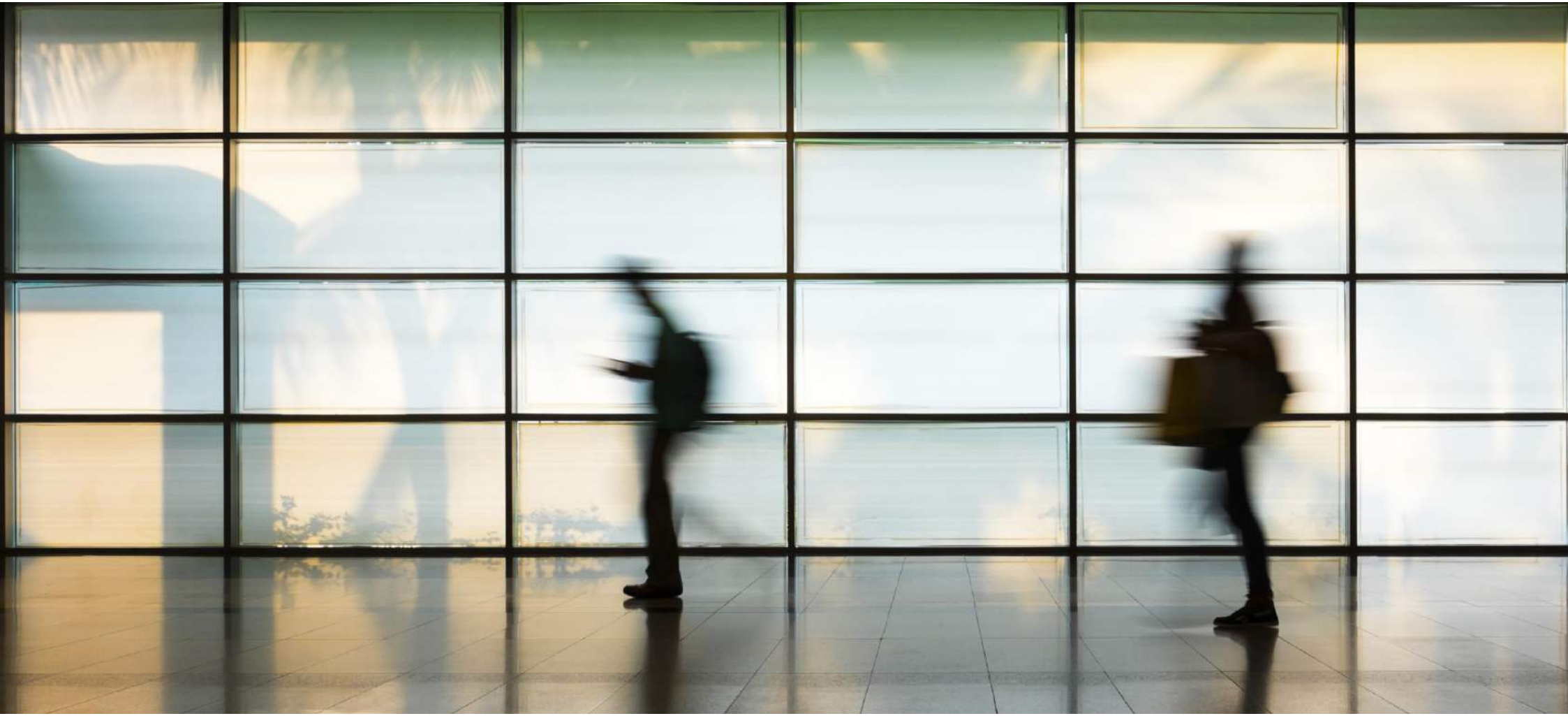
ANEXO V Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno del Emisor

ANEXO I

Informe de valoración independiente de las acciones de VERACRUZ SOCIMI a 31/03/2018

Opinión sobre valor razonable

Mayo de 2018



NÚMERO DE EXPEDIENTE: 2018-016412-99

FINALIDAD: Valor razonable para integración en el MAB

FECHA: Mayo de 2018

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Avenida BLASCO IBAÑEZ Nº 6

46700 - GANDIA (Valencia)

CIF – A12936340

Madrid, 17 de mayo de 2018

Siguiendo sus instrucciones, acordadas a través de la propuesta realizada con fecha abril de 2018, GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (**gesvalt**) ha procedido al análisis del valor razonable de la sociedad **VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.** a 31 de marzo de 2018, en el contexto de integración en el Mercado Alternativo Bursátil.

Atendiendo a este propósito, la finalidad del presente informe es aportar nuestra opinión como experto independiente de acuerdo con el requisito exigido por parte de Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A., en su circular 9/2017, en su apartado 2.6.

A continuación, les presentamos el resultado del estudio y análisis que hemos realizado.

ÍNDICE

1.RESUMEN EJECUTIVO 3

2. OBJETO Y ALCANCE 5

2.1. Objeto 5

2.2. Alcance - Información dispuesta 5

2.3. Normativa 6

3. INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD 8

3.1. Información general Régimen SOCIMI 8

3.2. Descripción de la Compañía 9

4. METODOLOGÍA EMPLEADA 13

5. PROCESO DE VALORACIÓN 15

5.1. Identificación de los activos relevantes 15

5.2. Ajustes a valor de mercado 15

5.3. Tratamiento fiscal 17

5.4. Otros ajustes 18

6. RESULTADO DE LA VALORACIÓN 20

7. CONCLUSIÓN 22

Sección 1
Resumen ejecutivo

1.	Resumen ejecutivo
2.	Objeto y alcance
3.	Información de la sociedad
4.	Metodología empleada
5.	Proceso de valoración
6.	Resultado de la valoración
7.	Conclusión

1. RESUMEN EJECUTIVO

Triple NAV		RANGO BAJO	RANGO CENTRAL	RANGO ALTO
Valor del Patrimonio Neto (31/03/2018)	1	41.238.699,54 €	41.238.699,54 €	41.238.699,54 €
Plusvalías de activos	2	39.480.862,18 €	45.302.762,18 €	51.124.662,18 €
Gastos de estructura	3	-4.023.099,32 €	-3.572.992,23 €	-3.213.467,31 €
Patrimonio ajustado (NNNAV)	**1+2-3**	**76.696.462,40 €**	**82.968.469,49 €**	**89.149.894,41 €**

Sección 2
Objeto y alcance

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

2. OBJETO Y ALCANCE

2.1. Objeto

El objeto del presente informe es aportar un informe como experto independiente relativo al valor razonable de la sociedad **VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.** a fecha 31 de marzo de 2018.

A su vez, el presente escrito intenta servir como herramienta de opinión de valor externa e independiente que cumpla el requisito exigido por la Circular 9/2017, relativa al régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) cuyos valores se incorporen al mercado alternativo bursátil, en su apartado 2.6.

De esta manera, el presente informe incorpora una valoración que se considera realizada de acuerdo con criterios internacionalmente reconocidos, entendiendo como fin último la determinación del valor razonable de la sociedad, entendiendo por este *"el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición*[1]*"*.

También se tienen en cuenta las directrices que dentro del Red Book de RICS® (Royal Institution of Chartered Surveyors) le son de aplicación[2].

A su vez, es necesario destacar que una valoración de empresa es un procedimiento fundamentado en una metodología y un proceso objetivos y generalmente aceptados, con el conocimiento de que se trata de un valor teórico, aproximado al precio de mercado, que no considera los componentes subjetivos, de sinergia, logísticos, de oportunidad o especulativos que intervienen en la composición del precio de cierre de cualquier operación de compraventa.

El valor es explícitamente "estimado" o posible, obtenido bajo el principio de independencia y mediante el empleo de asunciones y cálculos libres de influencias, con la finalidad de ayuda a la toma de decisiones, y con este objeto se pretenderá aportar nuestras conclusiones al respecto.

2.2. Alcance – Información dispuesta

En el transcurso del estudio hemos tenido acceso a la siguiente información, procedente de las fuentes indicadas y considerada fiable:

[1] NIIF 13 Medición del valor razonable

[2] En base al cumplimiento de las NP1 Y NP2, así como a la OBPVA3 y sus extensiones sobre las Normas internacionales de valoración (NIV).

INFORMACIÓN APORTADA POR EL PETICIONARIO

- Informes de valoración de los inmuebles propiedad de la Sociedad a fecha de valoración, realizados con VALTECSA.
- Presentación de Veracruz Properties SOCIMI.
- Cuentas anuales e informe de auditoría a 31 de agosto de 2017.
- Cuentas anuales e informe de auditoría a 31 de diciembre de 2017.
- Balance de sumas y saldos, balance de situación y cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de marzo de 2018 (sin auditar ni revisar por un auditor de cuentas).
- Valor neto contable de los inmuebles a fecha de valoración.
- Detalle de los préstamos bancarios a fecha de valoración.

OTRA INFORMACIÓN

- Informes de valoración realizados por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.
- Bases de datos e informes recientes de valoración de GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.
- Informaciones públicas de entidades oficiales: Instituto Nacional de Estadística, Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda, etc.

A su vez, vemos necesario destacar que la labor del presente informe no es auditar el origen de las partidas recogidas en la contabilidad aportada, las cuales son asumidas como dato para el presente trabajo. Por esta razón, las conclusiones adoptadas se encuentran íntimamente ligadas a la veracidad de la información aportada.

2.3. Normativa

Para su valoración se ha tenido en cuenta fundamentalmente la siguiente normativa:

- Circular 9/2017, relativa al régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI)
- NIIF 13 de Medición de Valor Razonable: Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable realizadas, se han tenido en cuenta las disposiciones de la norma relativas a la aplicación de variables de niveles 1, 2 o 3 según el caso. También se recogen métodos ubicados en los párrafos 61 a 66 de técnicas de valoración.
- IVS (Normas Internacionales de Valoración) emitidas por el IVSC. Se recogen los métodos ubicados en los apartados de la norma C13-C30.
- Red Book emitido por RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). OBPVA 3, sobre valoraciones de empresas e intereses de empresas, apartado 7.

Sección 3
Información de la Sociedad

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

3. INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD

3.1. Información general Régimen SOCIMI

Los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades son:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento 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 tres años siguientes a su adquisición.

   Según el artículo 3 de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, el valor del activo se determinará sustituyendo el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes en balance. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes 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 y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

   Este porcentaje se calculará sobre el resultado 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 consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años, u ofrecidos en arrendamiento con un máximo de un año para su cómputo.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la 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 período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

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, es posible la aplicación del régimen fiscal aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, siempre y cuando tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición 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.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

a) Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.
b) Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
c) Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

El tipo de gravamen de las SOCIMI es del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre y cuando se cumplan todos los requisitos anteriormente descritos.

3.2. Descripción de la Compañía

Nombre: VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

CIF: A12936340

Dirección: Avenida BLASCO IBAÑEZ Nº 6 GANDIA (Valencia)

El objeto social se concreta en los siguientes apartados:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturales urbanos para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en capital de otras Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tenga el mismo objetivo social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política, legal o estatutaria, de distribución de dividendos.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana

para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la ley 11/2009, de 26 de octubre, por las que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. es una sociedad participada por inversores de República Dominicana y España. Adoptó el correspondiente acuerdo de acogimiento al régimen especial fiscal por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMI**”).

A continuación, se muestra el balance de la sociedad a fecha de valoración:

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.	31/03/2018
A) ACTIVO NO CORRIENTE	71.632.346,53 €
I. Inmovilizado intangible	**2.210,29 €**
3. Patentes, licencias, marcas y similares	1.421,75 €
5. Aplicaciones informáticas	788,54 €
II. Inmovilizado material	**71.194.016,32 €**
1. Terrenos y construcciones	71.136.104,49 €
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	57.911,83 €
V. Inversiones financieras a largo plazo	**436.119,92 €**
1. Instrumentos de patrimonio	47.812,97 €
5. Otros activos financieros	388.306,95 €
B) ACTIVO CORRIENTE	4.704.927,06 €
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**605.991,30 €**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	448.612,56 €
5. Activos por impuesto corriente	45.918,29 €
6. Otros créditos con las Administraciones públicas	111.460,45 €
VI. Periodificaciones a corto plazo	**107.445,06 €**
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**3.991.490,70 €**
1. Tesorería	3.991.490,70 €
TOTAL ACTIVO (A+B)	76.337.273,59 €

Destaca la potencial generación de utilidad a través de las inversiones en inmovilizado material de la empresa.

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.	31/03/2018
A) PATRIMONIO NETO	41.238.699,54 €
I. Capital	**23.537.000,00 €**
1. Capital escriturado	23.537.000,00 €
II. Prima de emisión	**16.570.875,79 €**
III. Reservas	**411.787,64 €**
1. Legal y estatutarias	257.522,00 €
2. Otras reservas	154.265,64 €
V. Resultados de ejercicios anteriores	**2.715.734,08 €**
1. Remanente	2.715.734,08 €
VII. Resultado del ejercicio	**495.268,72 €**
VIII. (Dividendo a cuenta)	**-2.491.966,69 €**
B) PASIVO NO CORRIENTE	32.917.987,22 €
I. Provisiones a largo plazo	**164.058,61 €**
4. Otras provisiones	164.058,61 €
II. Deudas a largo plazo	**32.753.928,61 €**
2. Deudas con entidades de crédito	31.791.236,72 €
5. Otros pasivos financieros	962.691,89 €
C) PASIVO CORRIENTE	2.180.586,83 €
III. Deudas a corto plazo	**1.573.320,87 €**
2. Deudas con entidades de crédito	1.552.748,58 €
5. Otros pasivos financieros	20.572,29 €
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**601.102,90 €**
1. Proveedores	7.957,95 €
3. Acreedores varios	372.901,93 €
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	220.243,02 €
VI. Periodificaciones a corto plazo	**6.163,06 €**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	76.337.273,59 €

Se asume la información contable a 31 de marzo de 2018, que no ha sido objeto de una auditoría o revisión por parte del auditor de cuentas.

Sección 4
Metodología empleada

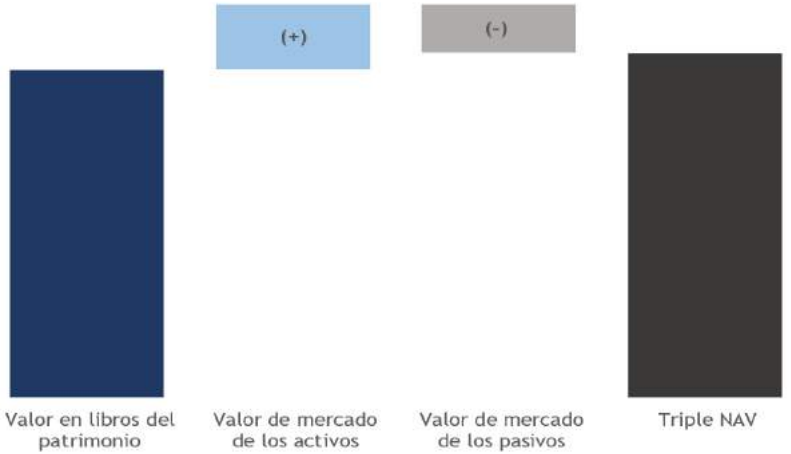
1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

4. METODOLOGÍA EMPLEADA

La Sociedad objeto de análisis es una SOCIMI, y como tal concreta su actividad en el aprovechamiento de la rentabilidad de sus activos inmobiliarios. En base a ello, resulta como procedimiento base más adecuado la aplicación del denominado *triple-NAV*, el cual parte de la hipótesis de la liquidación inmediata de la empresa. Esta supuesta liquidación supondría la venta de todos los activos propiedad de la empresa y la cancelación de todos los pasivos de esta, así como la consideración de los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico de las plusvalías de los activos y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

En relación con los activos o pasivos diferidos que nacen de las diferencias entre los valores contables y valores de mercado, es lógico pensar que nacería una obligación o un crédito fiscal según haya una plusvalía o minusvalía. Una vez la compañía se convierta en una SOCIMI, no habría que reconocer ningún activo o pasivo por impuesto diferido, debido a que en ese momento la empresa tributaría al 0%.

Por tanto, según nuestro criterio, se ha utilizado la metodología *triple-NAV* para la valoración de la empresa que nos ocupa. Gráficamente se representaría de la siguiente forma:



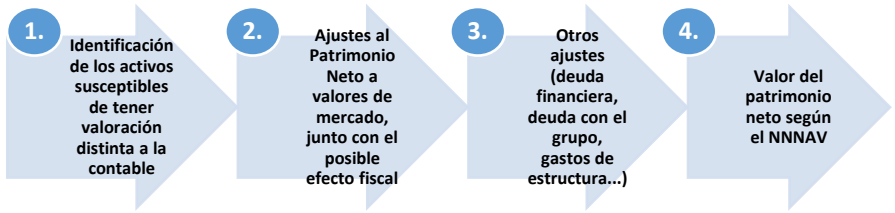
Esta representación gráfica representa el resultado de la aplicación del criterio de valoración elegido, el cual, partiendo del valor del patrimonio neto en libros, se suma el valor de mercado de los activos de la empresa y se resta el valor de mercado de los pasivos, para obtener el valor de la compañía.

Sección 5
Proceso de valoración

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

5. PROCESO DE VALORACIÓN

La valoración se determina en base a la siguiente secuencia:



Como se ha comentado anteriormente, la valoración se va a realizar a fecha 31 de marzo de 2018.

5.1. Identificación de los activos relevantes

Dentro del activo de la sociedad destacan los siguientes elementos:

Inversiones inmobiliarias

Este apartado recoge aquellos activos susceptibles de valoración independiente, los cuales serán analizados en un apartado más específico (enlazado con los informes de valoración de cada elemento aportados).

Resto de partidas del balance.

Aparte de las partidas comentadas anteriormente, existen saldos en otras partidas, las cuales, tanto por su naturaleza como por la información aportada, pueden contar con un valor de mercado semejante al valor contable en el momento de la valoración.

Con todo ello, proponemos analizar la valoración de los elementos recogidos en inversiones inmobiliarias y, complementariamente, el análisis de su teórico impacto fiscal, para determinar el valor de compañía.

5.2. Ajustes a valor de mercado

Como se ha dicho anteriormente, sólo se procede a analizar la valoración de los elementos recogidos en inversiones inmobiliarias. A este respecto, se han aportado valoraciones independientes por parte del peticionario del presente informe y realizadas por VALTECSA, las cuales determinan el Valor de Mercado a considerar para el análisis. Se han realizado siguiendo el método de Descuento de Flujos de Caja (DCF), método más utilizado para la valoración de activos en rentabilidad por su rigor y capacidad analítica.

Con el objeto de proporcionar un rango de valores de mercado para los inmuebles, hemos calculado un rango superior y un rango inferior, obtenido a través de la siguiente hipótesis:

- Variación de +/- 5,00 % en los valores de mercado.

Tomamos estas comprobaciones como un dato objetivo para nuestra opinión, y asumimos que tanto los procedimientos como los resultados han sido los adecuados para el requerimiento que se realizó sobre ellas.

A su vez es posible afirmar que por parte de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A, se ha realizado el siguiente proceso de análisis:

- Comprobación del método de aplicación.
- Comprobación de la ubicación y descripción de cada elemento.
- Identificación de las variables aplicadas.
- Comprensión de los cálculos obtenidos.

Estas valoraciones se han realizado de acuerdo con el Red Book "Valoración RICS – Estándares Profesionales" 9ª Edición, publicado en enero de 2014.

La definición de Valor de Mercado se establece en la VPS 4 Valuation Practice Statement, de la siguiente manera *"El importe estimado por la que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción." (IVS 2013).*

CARTERA DE INVERSIONES INMOBILIARIAS A 31/03/2018

Para aplicar el procedimiento del neto patrimonial ajustado por el valor de mercado de las inversiones que se posee, es importante aislar aquellos activos que poseen un valor en el mercado distinto del que aparece en el balance (valor nominal). En este caso corresponden a las inversiones inmobiliarias de las que se posee la titularidad a fecha de valoración. El valor contable neto de los activos se recoge en la siguiente tabla:

Centros	Dirección	Valor contable
Plaza Mayor Gandía	Avenida BLASCO IBAÑEZ (CC. PLAZA MAYOR), nº S/N, Gandía, VALENCIA (46701)	7.362.525,03 €
Plaza Mayor Xátiva	CENTRO COMERCIAL "PLAZA MAYOR", Xàtiva, VALENCIA (46800)	19.209.552,27 €
CC Arcángel (con Parking)	CENTRO COMERCIAL EL ARCANGEL, Córdoba, CORDOBA (14010)	18.771.180,99 €
Parla Natura	Avenida TORRES QUEVEDO, nº 1, Parla, MADRID -28984	16.121.042,85 €
Oficinas Colón 60	Calle COLON, nº 60, Planta 7ª, Letra 9 València, VALENCIA (46004)	2.749.468,25 €
Residencia San Juan	C/ MARQUES DE SAN JUAN, nº 30, València, VALENCIA (46015)	2.070.879,67 €
Residencias ElMás	C/ PINTOR PEDRO DE VALENCIA, nº 8, en VEDAT DE TORRENT, Torrent, VALENCIA (46901)	2.799.718,67 €
Solar	Avenida GRAU (AVENIDA DELS ESPORTS Y CALLE MIRAMAR), nº 54, Gandía, VALENCIA (46702)	2.050.870,09 €
TOTAL		**71.135.237,82 €**

Existe una diferencia de 866,67 € con la partida recogida en balance Terrenos y Construcciones: 71.136.104,49€, correspondiente con una Due Diligence de una planta que no se ha comprado de momento.

El valor de mercado agregado de los mismos, junto con la diferencia bruta, obtenido a través de valoraciones aportadas por VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A., se muestra en la siguiente tabla:

Centros	Dirección	Valor RICS	Valor contable	Diferencia
Plaza Mayor Gandía	Avenida BLASCO IBAÑEZ (CC. PLAZA MAYOR), nº S/N, Gandía, VALENCIA (46701)	18.600.000,00 €	7.362.525,03 €	11.237.474,97
Plaza Mayor Xátiva	CENTRO COMERCIAL "PLAZA MAYOR", Xàtiva, VALENCIA (46800)	39.300.000,00 €	19.209.552,27 €	20.090.447,73
CC Arcángel (con Parking)	CENTRO COMERCIAL EL ARCANGEL, Córdoba, CORDOBA (14010)	26.092.000,00 €	18.771.180,99 €	7.320.819,01
Parla Natura	Avenida TORRES QUEVEDO, nº 1, Parla, MADRID -28984	19.550.000,00 €	16.121.042,85 €	3.428.957,15
Oficinas Colón 60	Calle COLON, nº 60, Planta 7ª, Letra 9 València, VALENCIA (46004)	3.313.000,00 €	2.749.468,25 €	563.531,75 €
Residencia San Juan	C/ MARQUES DE SAN JUAN, nº 30, València, VALENCIA (46015)	2.656.000,00 €	2.070.879,67 €	585.120,33 €
Residencias El Más	C/ PINTOR PEDRO DE VALENCIA, nº 8, en VEDAT DE TORRENT, Torrent, VALENCIA (46901)	2.924.000,00 €	2.799.718,67 €	124.281,33 €
Solar	Avenida GRAU (AVENIDA DELS ESPORTS Y CALLE MIRAMAR), nº 54, Gandía, VALENCIA (46702)	4.003.000,00 €	2.050.870,09 €	1.952.129,91
TOTAL		**116.438.000,00 €**	**71.135.237,82 €**	**45.302.762,18**

5.3. Tratamiento fiscal

La consideración de toda plusvalía tácita en una operación comercial debe de acarrear consecuentemente una tasa fiscal u obligación tributaria por parte del titular de la operación. En este sentido, no debería de tenerse en cuenta una plusvalía sin analizar su efecto en el impuesto vinculado a la sociedad que la posee. No obstante, el tipo de tributación del régimen en el que se encuentra la sociedad da lugar a diferentes interpretaciones, a saber:

- Con carácter general el tipo del impuesto de sociedades será del 0% siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:
    a. Capital social mínimo de 5 millones de euros
    b. Al menos el 80% de valor de mercado consolidado de los activos deben de ser aptos
    c. No existencia de restricciones sobre su endeudamiento
    d. Al menos el 80% de los rendimientos deben de derivarse de los activos considerados como aptos.
    e. Obligación de reparto de dividendos
- Con carácter adicional, el tipo a aplicar será del 19% sobre los dividendos y participaciones en beneficios distribuidos a accionistas con una participación significativa (mayor o igual al 5%) cuya tributación sea a un tipo inferior al 10%, excepto si es otra sociedad acogida al régimen o REIT.
- Con carácter excepcional, existe el régimen transitorio descrito por la Administración General de Tributos, en el que se especifica que es posible la adaptación de los requisitos no esenciales (como los descritos para determinados tipos de tributación) en un plazo de 2 años.

Con ello, y asumiendo que la Sociedad cumple los requisitos establecidos en el tipo del 0%, y que en todo caso la política de tributación de las plusvalías debería de llevarse desde el punto de vista de los dividendos y no desde el impuesto de la sociedad, se ha optado por la plusvalía con un efecto fiscal nulo en ambos escenarios.

Cabe resaltar que la Sociedad ha adquirido los activos por acogimiento al régimen SOCIMI.

En cualquier caso y como se comenta anteriormente, se entiende que esta labor por un lado debe de ser objeto de análisis por parte del inversor y, por otra parte, tiene más vinculación con la derivación de las rentas en caso de la enajenación que con las propias rentas a generar por la sociedad que por su naturaleza cuenta con un régimen fiscal especial. A su vez, la

no aplicación de un tipo fiscal en estos casos se trata de una práctica que, comprobados los requisitos del acogimiento al régimen de la sociedad, se emplea frecuentemente en análisis de mercado similares.

5.4. Otros ajustes

Costes de estructura: para el cálculo del NNNAV, la empresa ha de hacer frente a unos costes de estructura, para la gestión de la cartera de inmuebles que no han sido considerados en la valoración de los activos inmobiliarios por lo que se ha incluido un ajuste que recoja su efecto.

Estos gastos, se corresponden con los costes asociados a la incorporación y mantenimiento de la acción en el MAB y han sido facilitados por la sociedad. Para el final del periodo se ha estimado un valor terminal asumiendo el principio de empresa en funcionamiento.

Para el cálculo, se asumen las siguientes hipótesis:

Gastos de estructura	239.518,04 €
g	1%
k	7,70%

La tasa de descuento aplicada se ha calculado como la media ponderada de las tasas de descuento aplicables a los activos inmobiliarios de la cartera.

A continuación, se proyectan los costes de estructura:

	1	2	3	4	5	
	2017	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**N+1**
Costes de estructura	239.518,04 €	241.913,22 €	244.332,35 €	246.775,68 €	249.243,43 €	**251.735,87 €**
Factor	0,92847433	0,86206458	0,80040483	0,74315534	0,69000065	
Costes actualizados	222.386,35 €	208.544,82 €	195.564,80 €	183.392,66 €	171.978,13 €	**2.591.125,47 €**
V.A. Acumulado	222.386,35 €	430.931,17 €	626.495,97 €	809.888,63 €	981.866,76 €	**3.572.992,23 €**

Como se ha comentado anteriormente, con el objetivo de calcular un rango de valores, se calcula un rango inferior y un rango superior para los gastos de estructura en base a las siguientes hipótesis:

- Variación de +/- 1,00% en la tasa de descuento aplicada a los activos.
- Variación de +/- 0,25% en la tasa de crecimiento a perpetuidad (g).

El resultado sería el siguiente:

		g		
		0,75%	1%	1,25%
Tasa de descuento	6,70%	**4.023.099,32 €**	4.199.440,60 €	4.391.949,38 €
	7,70%	3.444.533,31 €	**3.572.992,23 €**	3.711.403,68 €
	8,70%	3.011.453,17 €	3.109.182,31 €	**3.213.467,31 €**

Deuda financiera: tras el análisis llevado a cabo de la deuda financiera, atendiendo a las características de esta, entendemos que los tipos de interés y el spread aplicado en función de la calidad crediticia del emisor, responden a parámetros de mercado. En consecuencia, asumimos el valor en libros como referencia equivalente a su valor actual de mercado.

Sección 6
Resultado de la valoración

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

6. RESULTADO DE LA VALORACIÓN

En función de la información aportada, las valoraciones realizadas, y el proceso de valoración descrito en los apartados anteriores, podemos concluir, que el valor de la compañía VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. se determinaría de la siguiente manera:

Triple NAV	RANGO BAJO	RANGO CENTRAL	RANGO ALTO
Valor del Patrimonio Neto (31/03/2018)	41.238.699,54 €	41.238.699,54 €	41.238.699,54 €
Plusvalías de activos	39.480.862,18 €	45.302.762,18 €	51.124.662,18 €
Gastos de estructura	-4.023.099,32 €	-3.572.992,23 €	-3.213.467,31 €
Patrimonio ajustado (NNNAV)	76.696.462,40 €	82.968.469,49 €	89.149.894,41 €

Plusvalía INVERSIÓN INMOBILIARIA	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
VNC	71.135.237,82 €	71.135.237,82 €	71.135.237,82 €
Valor de mercado	110.616.100,00 €	116.438.000,00 €	122.259.900,00 €
Plusvalía	39.480.862,18 €	45.302.762,18 €	51.124.662,18 €

Ante la conclusión obtenida, se hace necesario resaltar las siguientes observaciones;

Observaciones:

- Nuestra conclusión debe interpretarse en el contexto alcance y procedimientos empleados en nuestro trabajo, sin que de la misma pueda derivarse ninguna responsabilidad adicional a la relacionada con la razonabilidad de los procedimientos de valoración analizados y de los resultados obtenidos.
- Nuestro trabajo es de naturaleza independiente y externa, por tanto, el resultado de este se encuentra libre de vinculaciones con las opiniones de agentes ligados a la sociedad u otros.
- El resultado del presente trabajo está vinculado significativamente tanto a la veracidad de la información aportada como en la aportada para las valoraciones independientes de los activos inmobiliarios. En este sentido tanto el balance aportado como la información proveniente por parte del peticionario se considera como íntimamente vinculada a los resultados obtenidos, hecho que condiciona el resultado a su concordancia con la realidad contable de la sociedad valorada.
- No se han realizado tareas de comprobación de las cifras recogidas en el balance con documentación soporte, tales como escrituras, certificados de depósito o comprobación de asientos, ya que no se comprende en el alcance del trabajo solicitado tal ejercicio de comprobación.
- En lo que respecta a las partidas sobre las que se aplica el valor contable como mejor aproximación, se adopta el criterio en base a la naturaleza del elemento que se recoge en cada partida.
- Para la determinación del efecto fiscal sobre la plusvalía analizada, se ha estimado una tasa general en base a un procedimiento razonado. A su vez, las consecuencias de la tasa empleada deben de ser tenidas en cuenta por parte de los posibles accionistas, así como las implicaciones fiscales que de ellos se deriven.
- Las cuentas anuales de las sociedades participadas no se encuentran auditadas ni revisadas por un auditor de cuentas a fecha de valoración. Por ello, el resultado de la valoración está vinculado a la veracidad de tal información.

Sección 7
Conclusión

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

7. CONCLUSIÓN

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (**gesvalt**), inscrita con el nº 4.455 en el registro de entidades especializadas en tasación del Banco de España en fecha 27 de mayo de 1994, ha realizado el presente informe sobre la estimación del valor razonable de la sociedad VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. a fecha actual, de acuerdo con el contexto de integración que la propia sociedad está desarrollando para su integración en el Mercado Alternativo Bursátil.

Triple NAV	RANGO BAJO	RANGO CENTRAL	RANGO ALTO
Valor del Patrimonio Neto (31/03/2018)	41.238.699,54 €	41.238.699,54 €	41.238.699,54 €
Plusvalías de activos	39.480.862,18 €	45.302.762,18 €	51.124.662,18 €
Gastos de estructura	-4.023.099,32 €	-3.572.992,23 €	-3.213.467,31 €
Patrimonio ajustado (NNNAV)	76.696.462,40 €	82.968.469,49 €	89.149.894,41 €

Nuestra opinión se fundamenta en una metodología objetiva y generalmente aceptada, utilizando la información proporcionada por el peticionario.

Condicionantes y Advertencias:

- Nuestro análisis se ha basado sustancialmente en la información aportada por el peticionario, por lo cual queda condicionada a que no hayan existido variaciones económico-patrimoniales o de la actividad no recogidas en esta información.
- Las conclusiones de valor vertidas en el presente informe se encuentran íntimamente vinculadas a las observaciones recogidas en el apartado 5 del presente informe, las cuales complementan y limitan el alcance del trabajo desarrollado.
- Asimismo, nuestra opinión no considera un interés particular, se trata de la adopción de un valor como razonable, aproximado al precio de mercado, que no considera los componentes subjetivos, por sinergias, ventajas competitivas, logísticas, de oportunidad o especulativas, que intervienen en la composición del precio de cierre de cualquier operación de compraventa.
- El planteamiento de la valoración analizada sigue en todo caso el principio de empresa en funcionamiento o gestión continuada, sin entrar a valorar posibles cambios en la política de gestión de la actividad. En este sentido el valor final se obtiene desde la visión actual de la inversión en la sociedad y del sector en el que se encuentra, apoyándose en hipótesis razonadas y justificables.
- Las cuentas anuales de las sociedades participadas no se encuentran auditadas ni revisadas por un auditor de cuentas a fecha de valoración. Por ello, el resultado de la valoración está vinculado a la veracidad de tal información.

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. no asume obligación alguna por la titularidad o responsabilidad derivada de la propiedad valorada, ni tampoco existen intereses específicos en la misma. La compensación económica percibida por la realización de este informe no es contingente de las conclusiones de valor alcanzadas.

En Madrid, a 17 de mayo de 2018

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.



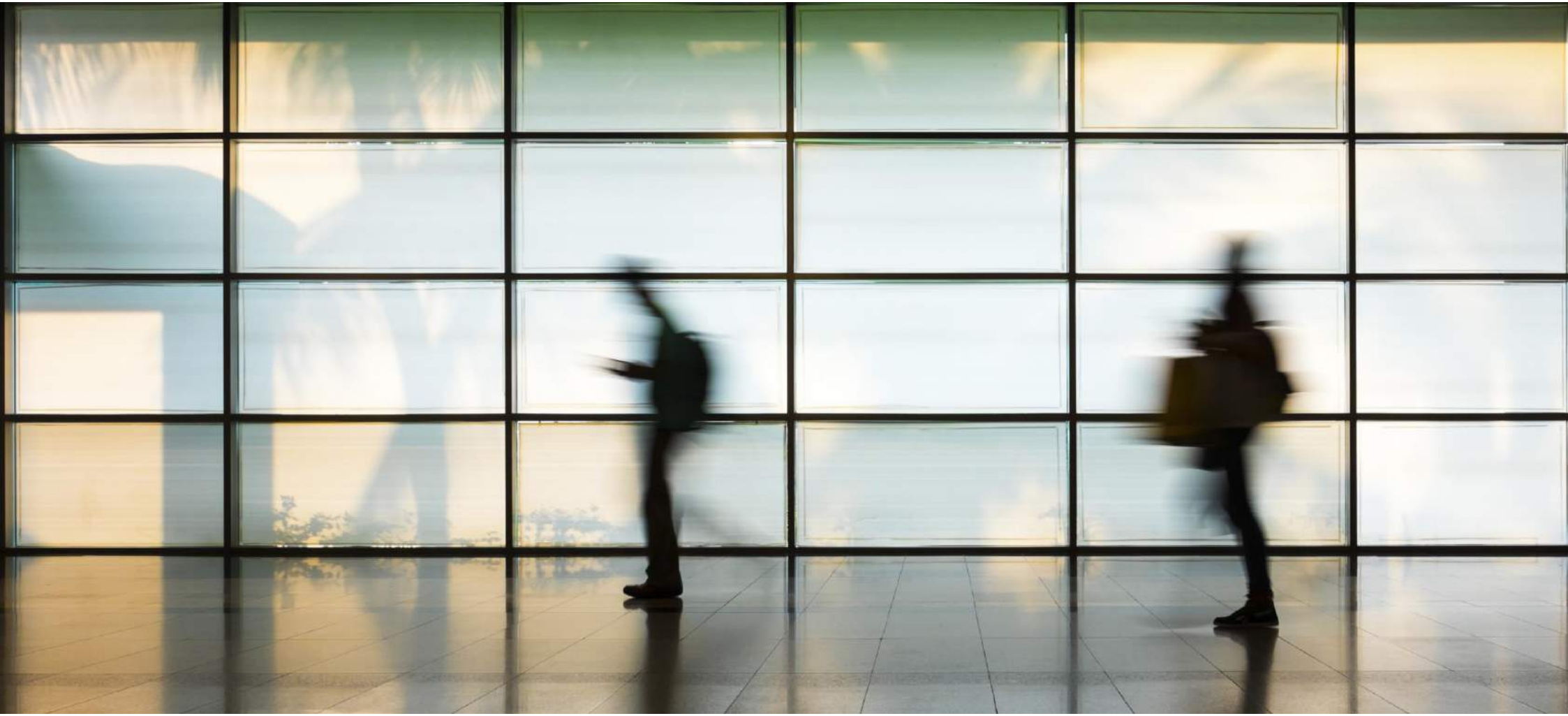
Victoria García Sánchez
Consultor Advisory Services



Roberto Guiñales Agustín
Business & Intangible Assets Manager
Advisory Services
CEVE® Miembro IEAF



Sergio Espadero Colmenar
Director Advisory Services
Representante de la Sociedad



ANEXO II

Informe de valoración de los activos de VERACRUZ SOCIMI

VALTECSA
Valoraciones Técnico Económicas

Regulated by RICS

C/ Oquendo 23, Bajo 8- C.P. 28006 MADRID
Telf. 91 571 33 00 - Fax 91 571 44 52
central@valtecsa.com http://www.valtecsa.com

Referencia Informe: 2018-03499/40 v.01

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Avenida de Blasco Ibáñez número 6.
Centro Comercial Plaza Mayor.
Gandía (Valencia).

Ref.: 2018-03499/40

Madrid, 7 de mayo 2018

De acuerdo a su requerimiento hemos procedido a la estimación del valor del inmueble ubicado en la Avenida Blasco Ibáñez (CC. PLAZA MAYOR), nº S/N, en el municipio de Gandía, provincia de VALENCIA (46701).

La presente estimación de valor se ha realizado de forma independiente, sin estar supeditados los honorarios al valor alcanzado, y no teniendo intereses presentes o previstos sobre la propiedad valorada.

El inmueble ha sido visitado por el tasador en fecha 25 de abril de 2018, y de acuerdo con nuestros mejores conocimientos y apreciaciones, todas las afirmaciones e informaciones que se reflejan en el presente informe son válidas y correctas, y en ningún caso se ha omitido conscientemente información alguna.

En base a las consideraciones que exponemos en el informe adjunto, es nuestra opinión que el Valor de Mercado del inmueble a fecha 7 de mayo de 2018, viene representado en la cantidad de:

18.600.000,00 EUROS (DIECIOCHO MILLONES SEISCIENTOS MIL EUROS)

Agradecemos su confianza en nuestra firma y quedamos a su disposición para aclarar cualquier duda que pudiera surgirles.

Les saludamos atentamente,

VALTEC, S.A.



Enrique Gutiérrez
Director de Operaciones

Inscrita en el Reg. Mer. Madrid. Tomo 7.036 Gral. 6.033 Secc. 3ª. del Libro de Sociedades, Folio 10, Hoja Nº 71.908. Innscrip. 1ª. – C.I.F. A-78330768
Regulada por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Nº 710919

VALTECSA
Valoraciones Técnico Económicas

Regulated by RICS

C/ Oquendo 23, Bajo 8- C.P. 28006 MADRID
Telf. 91 571 33 00 - Fax 91 571 44 52
central@valtecsa.com http://www.valtecsa.com

Inscrita en el Reg. Mer. Madrid. Tomo 7.036 Gral. 6.033 Secc. 3ª del Libro de Sociedades, Folio 10, Hoja Nº 71.908. Innscrip. 1ª. – C.I.F. A-78330768
Regulada por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Nº 710919



II. VALORACION DEL EDIFICIO COMERCIAL SITO EN AVENIDA BLASCO IBAÑEZ (CC. PLAZA MAYOR), nº S/N, EN EL MUNICIPIO DE GANDIA, PROVINCIA de VALENCIA (46701).

Expediente:	2018-03499/40 v.01
Fecha:	7 de mayo de 2018
Solicitante:	**VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

CONTENIDO

SECCION I - TERMINOS DE REFERENCIA 3
I.1 DATOS DEL SOLICITANTE, DESTINATARIO Y CONTACTO 3
I.2 FINALIDAD Y ALCANCE DEL INFORME 3
I.3. FECHA DE VALOR Y FECHA DE EMISION 3
I.4 USO Y DESTINO DEL INMUEBLE 3
I.5 BASES DE VALORACION 3
I.6 DOCUMENTACION APORTADA 4
SECCION II - LOS ACTIVOS 5
II.1 UBICACIÓN E IDENTIFICACION 5
II.1.1 Datos registrales 5
II.1.2 Datos catastrales 10
II.2 DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS 10
II.3 SUPERFICIES 20
II.4 TIPO DE NÚCLEO 21
SECCIÓN III - SITUACIÓN LEGAL 24
III.1 SITUACION URBANISTICA 24
III.2 REGIMEN DE PROTECCION, TENECIA Y OCUPACION 35
SECCIÓN IV - INFORMACIÓN DE MERCADO 36
IV.1 MERCADO, ASPECTOS GENERALES 36
IV.2 OFERTA Y DEMANDA 50
IV.3 COMPARABLES 51
SECCION V - VALORACION 55
V.1 METODOLOGIA Y SUPUESTOS 55
V.2 COMENTARIOS ESPECIFICOS RELATIVOS A LOS ACTIVOS 55
V.3 VALORACION 56
V.4 FECHA DE VALOR Y FECHA DE EMISION 58
V.5 COMENTARIOS A LA VALORACION 58
V.6. SUPUESTOS Y SUPUESTOS ESPECIALES 60
SECCION VI - CONFIDENCIALIDAD Y LIMITACIONES. RESPONSABILIDADES. 61
Confidencialidad 61
Limitaciones 61
Responsabilidades 61
APÉNDICE I 63
Bases de contratación 63

SECCION I - TERMINOS DE REFERENCIA

I.1 DATOS DEL SOLICITANTE, DESTINATARIO Y CONTACTO

Siguiendo las instrucciones de VERACRUZ PROPERTIES, S.A. hemos realizado el presente informe de valoración del Edificio Comercial exento sito en la Avenida Blasco Ibáñez (CC. PLAZA MAYOR), nº S/N, en el municipio de Gandía, provincia de VALENCIA (46701), a efectos de obtener su valor de Mercado.

Los datos correspondientes al solicitante, destinatario y al contacto son los siguientes:

- Solicitante: VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.
- Domicilio: Avenida de Blasco Ibáñez número 6, Centro Comercial Plaza Mayor en Gandía, Valencia.
- CIF: A12936340

Se encarga el informe a Valtec S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo: 7.036 General, Sección: 3ª del Libro de Sociedades. Folio: 10 Hoja nº 71.908, Inscripción 1ª. CIF A78330768.

I.2 FINALIDAD Y ALCANCE DEL INFORME

El presente informe tiene como finalidad exclusiva de asesoramiento para determinar el valor del Edificio Comercial con el fin de *obtener el* ***valor de mercado*** *en base a los supuestos planteados,* declarando que no es válido ni para ninguna finalidad diferente a ésta ni para ningún otro solicitante y/o destinatario distinto del indicado.

I.3. FECHA DE VALOR Y FECHA DE EMISION

La fecha de valor es el día 7 de mayo de 2018. Se hace constar que los valores pueden sufrir modificaciones a lo largo del tiempo y por lo tanto una valoración realizada en una fecha concreta puede no resultar válida para una fecha anterior o posterior.

Visita exterior de inspección: 25 de abril de 2018.

I.4 USO Y DESTINO DEL INMUEBLE

Según las informaciones facilitadas por el solicitante, el activo se destinará a su continuidad como inmueble comercial en alquiler.

I.5 BASES DE VALORACION

Esta valoración se ha realizado de acuerdo a las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) contenidas en el llamado "Red Book" edición de Enero de 2014. Las valoraciones de mercado realizadas de acuerdo a la RICS están reconocidas internacionalmente por The European Group of Valuers (TEGOVA) y The International Valuation Standards Committee (IVSC).

Se hace constar que el valorador y el equipo que ha supervisado, cuyos datos se adjuntan, posee la suficiente capacidad técnica y de conocimiento del mercado para poder realizar el informe de acuerdo con los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

La base de valoración empleada es la de valía definido en el mencionado Libro Rojo, "La base de la valoración, supuestos y supuestos especiales".

- ✓ **Base de valor:** Declaración sobre los supuestos fundamentales de medición de una valoración.

En los Estándares RICS de Valoración (Libro rojo 9ª Edición. Enero de 2014) están reconocidas las siguientes bases de valoración:

Valor de Mercado.- cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.

I.6 DOCUMENTACION APORTADA

Para la realización de la presente valoración se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentación fotográfica

- Planos de situación

- Nota simple de fecha 16-01-2018.

- Documentación catastral (ficha catastral de fecha de emisión 05/05/2018).

- Relación de rentas, fechas de contrato y vencimientos de los diferentes inquilinos que ocupan los locales alquilados.

- Documentación urbanística

SECCION II - LOS ACTIVOS

II.1 UBICACIÓN E IDENTIFICACION

Activo que se valora:	EDIFICIO COMERCIAL AISLADO.
Emplazamiento:	Avenida Blasco Ibáñez (CC. PLAZA MAYOR), nº S/N.
Municipio:	GANDIA
Código postal:	46701
Provincia:	VALENCIA

II.1.1 Datos registrales

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Gandía Nº 1:

1.- Finca 67663. IDUFIR: 46064000403232; Tomo 2036; Libro 1264; Folio 6; Alta 8; Titular Registral: VERACRUZ PROPERTIES, S.A. Destino Edificio Comercial.

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

MARIA EMILIA ADAN GARCIA

Registrador de la Propiedad de GANDIA 1

San Pedro, 3 - GANDIA

tlfno: 0034 96 2862101

correspondiente a la solicitud formulada por

OLAZABAL ASOCIADOS ASESORES JURIDICOS Y TRIBUTARIOS SLP.

con DNI/CIF: B95796603

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: Z77HC25T

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720257
Huella: fd0b38e4-7db369fe-0e1d801e-89a51e16-2120b113-805de92d-f190c0bd-fa5e8d57

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GANDIA 1
MARIA EMILIA ADAN GARCIA
FECHA DE EMISION: dieciséis de enero de dos mil dieciocho,
EXPEDIDA A SOLICITUD DE: Fioti OLAZABAL ASOCIADOS ASESORES JURIDICOS Y TRIBUTARIOS SLP. DNI/NIF: B95796603
Nº DE ENTRADA: 2018/50261

DATOS DE LA FINCA

FINCA Nº: 67663 (CRU: 46064000403232) Inscrita en el Tomo 2036, libro 1264, folio 6.

URBANA En GANDIA Calle General Frasquet Nº 7

URBANA: Un edificio compuesto de tres plantas, construido sobre un solar de once mil seiscientos cincuenta y tres metros cuadrados, situado en término de Gandia, calle Prolongación de Blasco Ibáñez, sin número, hoy calle General Frasquet, número siete, que mide una superficie en planta solar de siete mil setecientos noventa y un metros, setenta y cinco decímetros cuadrados. La planta sótano que mide diez mil cuatrocientos veintinueve metros cuadrados, se halla destinada a aparcamiento y locales para sus futuros según normativa sectorial correspondiente, con acceso por la calle Prolongación de Blasco Ibáñez, por vial público y por aparcamiento público; asimismo esta planta comprende cuartos con diferentes instalaciones y se halla comunicada con las otras plantas por un núcleo central de comunicación, mediante escaleras y rampas. La planta baja, que mide seis mil doscientos noventa y cinco metros, treinta y siete decímetros cuadrados, se halla comprendida por los locales comerciales definidos por tres volúmenes diferenciados y conectados por una gran plaza central y por vial de servicios que los circundan; dichos locales podrán ser susceptibles de segregación, división y agrupación, hallándose comunicada con las otras plantas por un núcleo central de comunicación, mediante escaleras. La planta primera, que mide tres mil novecientos un metros, sesenta y seis decímetros cuadrados, se hallan ubicados tres volúmenes que forman el mismo cuerpo con los de la planta baja y espacios abiertos o terrazas unidas por anillo interior de comunicación y emergencia donde se ubican, tanto en sus espacios abiertos como en los cerrados, toda la actividad lúdico recreativa, restauración y comercio. Los accesos y comunicaciones se realizan por escaleras, y linda: Norte, parcela número once, propiedad del Ayuntamiento Gandia, destinada a aparcamiento público; Sur, parcelas número dieciséis y diecisiete, propiedad del Ayuntamiento de Gandia, destinadas a vial público; Este, parcela número diecisiete, propiedad del Ayuntamiento de Gandia, destinada a vial público; y Oeste, parcela número dieciséis, propiedad del Ayuntamiento de Gandia, destinada a calle Prolongación de Blasco Ibáñez.
"Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro, de conformidad con los arts. 9, 10 y 199 LH."
Referencia Catastral: 5277905YJ4157N0001BW "La constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral"
Obra nueva terminada

TITULARIDAD

VERACRUZ PROPERTIES, SOCIEDAD ANONIMA, C.I.F.: A12936340, en cuanto a CIEN POR CIENTO EN PLENO DOMINIO.
- Adquirida por compraventa, en escritura pública autorizada en TAVERNES DE LA VALLDIGNA el 30 de septiembre de 2014 por el Notario Victor Manuel Noguera Marí
- Inscripción 8ª, en la fecha once de diciembre de dos mil catorce.

CARGAS DE LA FINCA

Al margen de la inscripción 7ª, aparece extendida nota de fecha 3 de diciembre de 2014, según la cual queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose alegado la EXENCIÓN en la correspondiente autoliquidación.

Al margen de la inscripción 7ª, aparece extendida nota de fecha 3 de diciembre de 2014, según la cual queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose alegado la EXENCIÓN en la correspondiente autoliquidación.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720257
Huella: fd0b38e4-7db369fe-0e1d801e-89a51e16-2120b113-805de92d-f190c0bd-fa5e8d57

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Al margen de la inscripción 8ª, aparece extendida nota de fecha 11 de diciembre de 2014, según la cual queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, la cantidad de 30.000,00 euros a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Al margen de la inscripción 8ª, aparece extendida nota de fecha 11 de diciembre de 2014, según la cual queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, la cantidad de 500.000,00 euros a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Al margen de la inscripción 8ª, aparece extendida nota de fecha 11 de diciembre de 2014, según la cual queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose alegado la EXENCIÓN en la correspondiente autoliquidación.

HIPOTECA operación garantizada: Préstamo; a favor de BANCO DE SABADELL, SOCIEDAD ANONIMA en cuanto a CIEN POR CIENTO EN PLENO DOMINIO, Se hipoteca ésta y otra finca más de otro distrito hipotecario por un total de CATORCE MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS de capital, respondiendo por CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS NOVENTA EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS DE PRINCIPAL; por 255.779,41 euros de intereses ordinarios, por 959.172,80 euros de intereses de demora, por 63.944,85 euros para costas y gastos.
- INTERES INICIAL: 2,2590 por ciento
- VENCIMIENTO: 30/09/2024.
Tasada para SUBASTA en la cantidad de diecisiete millones quinientos cincuenta y ocho mil novecientos noventa y dos euros con cuarenta y un céntimos.
- FORMALIZADA en escritura de fecha treinta de septiembre de dos mil catorce, autorizada por el Notario de Tavernes De La Valldigna Victor Manuel Noguera Marí.
-Inscripción 9ª, con fecha 12/12/2014.

Al margen de la inscripción 9ª, aparece extendida nota de fecha 12 de diciembre de 2014, según la cual queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, la cantidad de 282.750,00 euros a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Al margen de la inscripción 9ª, aparece extendida nota de fecha 12 de diciembre de 2014, según la cual queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose alegado la EXENCIÓN en la correspondiente autoliquidación.

SIN MAS CARGAS
EXCEPTO SERVIDUMBRES

SUJETA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y A SUS NORMAS ESTATUTARIAS.

ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO

SIN PENDES
ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

----------ADVERTENCIAS----------
1. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
2. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
3. Esta información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
4. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720257
Huella: fd0b38e4-7db369fe-0e1d801e-89a51e16-21208113-805de02d-f190c0bd-fa5e8d57

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

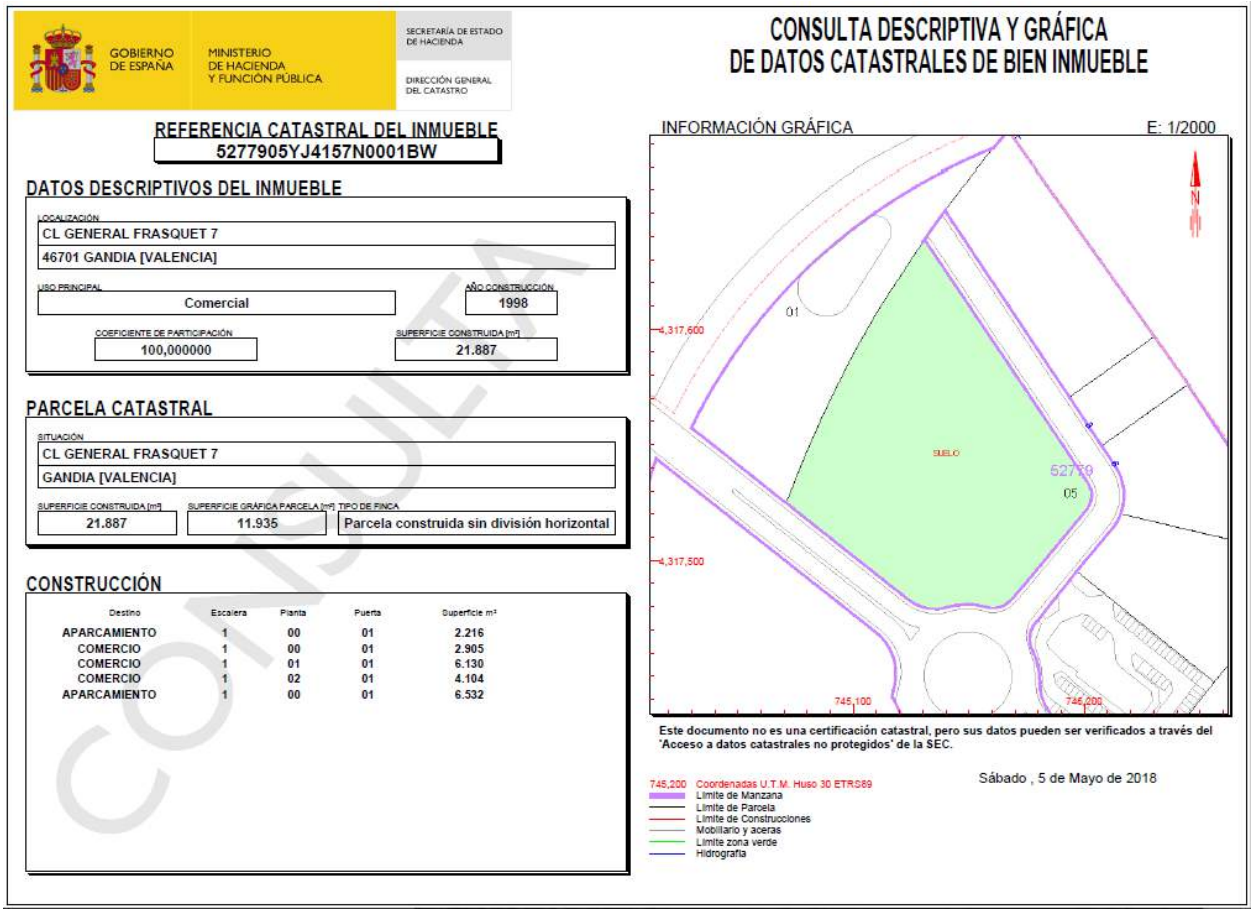
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720257
Huella: fd0b38e4-7db369fe-0e1d801e-89a51e16-21208113-805de92d-f190c0bd-fa5e8d57

II.1.2 Datos catastrales

Denominación	Referencia catastral
COMERCIAL	5277905YJ4157N0001BW



GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5277905YJ4157N0001BW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL GENERAL FRASQUET 7
46701 GANDIA [VALENCIA]

USO PRINCIPAL: Comercial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1998
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 21.887

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL GENERAL FRASQUET 7
GANDIA [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 21.887
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]: 11.935
TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	1	00	01	2.216
COMERCIO	1	00	01	2.905
COMERCIO	1	01	01	6.130
COMERCIO	1	02	01	4.104
APARCAMIENTO	1	00	01	6.532

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/2000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Sábado , 5 de Mayo de 2018

745,200 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

II.2 DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

II.2.1 Descripción:

Edificio Comercial de 2 plantas sobre rasante y 1 sótano bajo rasante.

Linda por el Norte con parcela número 11, propiedad del Ayuntamiento de Gandía, destinada a aparcamiento público; Sur, parcelas número 16 y 17, propiedad del Ayuntamiento de Gandía, destinada a vial público; Este, parcela número 17, propiedad del Ayuntamiento de Gandía, destinada a vial público y Oeste, parcela número 16, propiedad del Ayuntamiento de Gandía, destinada a calle Prolongación de Blasco Ibáñez.

Edificio singular identificado claramente desde el puente que cruza el rio Serpis desde la Av. Blasco Ibáñez, a la izquierda, frente al hipermercado Carrefour, con buenos accesos peatonales y para vehículos.

Descripción de los elementos o grupos del inmueble:

SEMISOTANO: 200 plazas de aparcamiento cubiertas (son elementos comunes del centro), 4 locales comerciales (2 de gran superficie y 2 de pequeña);

PLANTA BAJA: 26 locales comerciales. (1 de gran superficie, 4 medianos y resto pequeños);

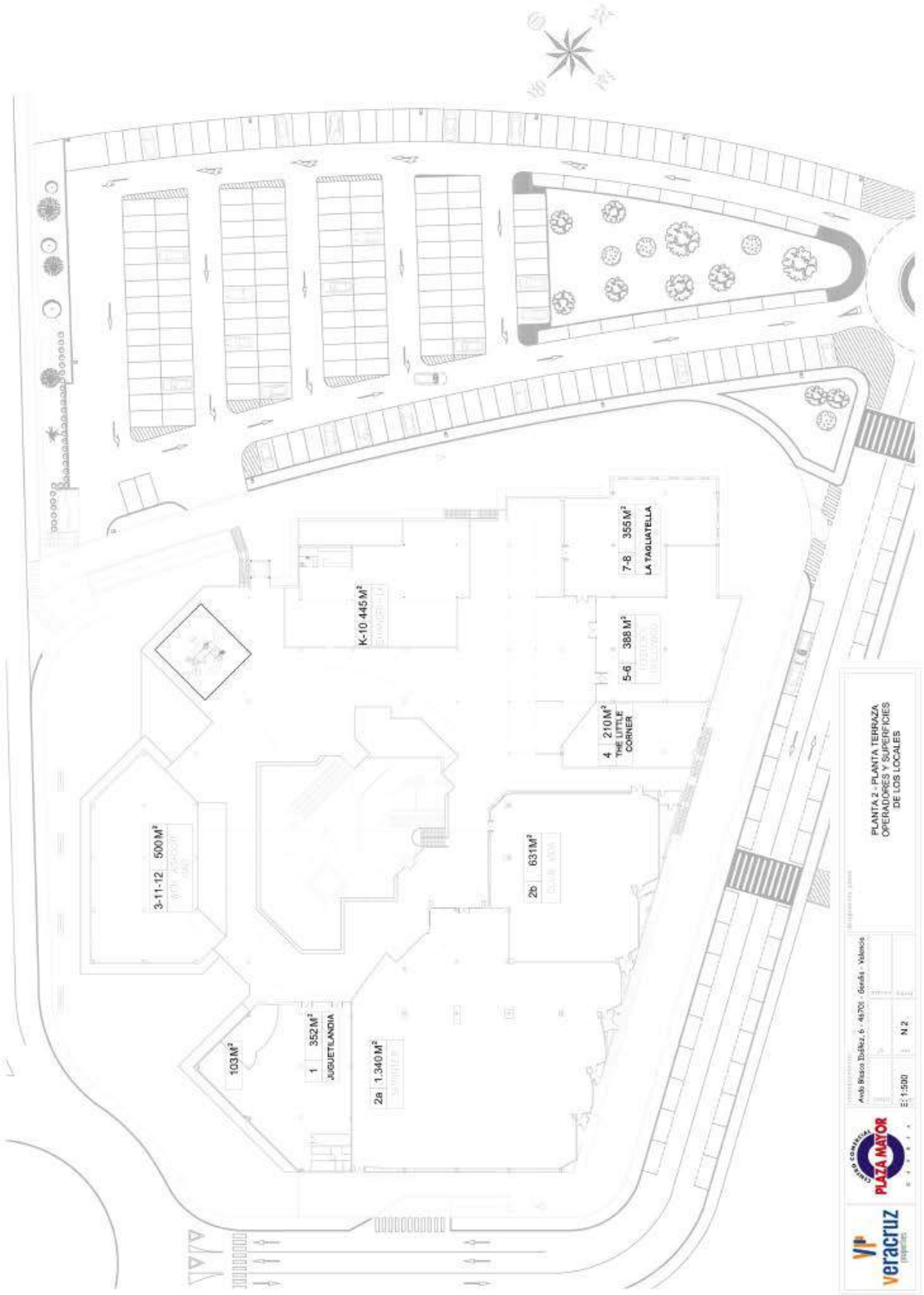
PLANTA PRIMERA: 8 locales comerciales (1 locales de gran superficie y 4 grandes y 3 medianos)

TOTAL: 38 LOCALES DE LOS CUALES 31 ESTAN ARRENDADOS Y 7 ESTAN ACTUALMENTE LIBRES, SIN OCUPANTES

Se adjuntan los croquis de las diferentes plantas.


PLANTA 0 • PLANTA SEMISÓTANO
OPERADORES Y SUPERFICIES
DE LOCALES
PLAZA MAYOR
veracruz
1-2 965M²
MILAR
K-1 80M²
DETAIL CAR
12 45M²
CHUCHES
11 50M²
OFICINAS
3 2.155M²
VIDAL
30M² 9
YOIGO


PLANTA 1 - PLANTA BAJA
OPERADORES Y SUPERFICIES
E: 1:500
PLAZA MAYOR
veracruz
1 69M²
2 41M²
3 63M²
4 124M²
5 72M²
8 360 M² ORCHESTRA
7 2.980M²
55 25M²
48-49-54 124M²
50-5166M²
52-53 92M²
33 30M²
34-35 214 M2 PR
36 104M²
37 72M²
38 65M²
39 87M²
40B 58M³
40 190M³ XANO
41 138M³
42 139M³
43B 181M²
43A 240M²
44-45-46-47 275M²


PLANTA 2 - PLANTA TERRAZA
OPERADORES Y SUPERFICIES
DE LOS LOCALES
E: 1:500
N 2
PLAZA MAYOR
veracruz
3-11-12 500M²
K-10 445M²
7-8 355M²
LA TAGLIATELLA
5-6 388 M²
4 210M²
THE LITTLE CORNER
2b 631M²
1 352M²
JUGUETILANDIA
2a 1.340M²
103M²

II.2.2 Características constructivas:

Cimentación: Hormigón armado.
Estructura: Hormigón Armado y Metálica
Sobrecarga: Superior a la Normal
Cubierta: Plana Transitable
Cerramientos Exteriores: Ladrillo Macizo
Espesor de Cerramientos Ext: 25 cm.
Aislamiento: Aislante en Cámara
Carpintería Exterior: Aluminio
Revestimientos Ext.1: Chapas Metálicas
Revestimientos Ext.2: Enfoscado
Acristalamiento: De Seguridad
Pavimentos: Gres, excepto escaleras que son de mármol.
Paredes: Azulejo Cerámico, Yeso Pintado, Enfoscado Pintado y Azulejo Cerámico.
Techos: Techo Acústico y escayola.
Calidades:
Solados, carpintería y fachadas: Media Alta.
Calidad de construcción: Media.
Instalaciones:
- Extracción de aire
- Alumbrado de emergencia
- Contraincendios
- Aparatos elevadores.

Estado actual y conservación:
La comprobación del estado del inmueble se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o los vicios ocultos.
Estado de Conservación: Bueno.
Antigüedad aproximada: 20 años.
Años desde la última reforma aproximadamente 6 años












ORCHESTRA










DIVES
MUEBLE
CANAPÉ
OUTLET


DESDE 5


Vidal


GAO
WOK-ASADOR
GAO
Bienvenido!
Sagaba




MediaMarkt






ORCHESTRA






Una idea diferente
Vidal Tiendas
supermercados


Limpieza y cuidado de vehículos
Prueba






Directorio
CC Plaza Mayor Gandia
P
Planta 0
Planta 1
Planta 2

II.3 SUPERFICIES

Las superficies consideradas son las siguientes:

- Superficie Catastral por plantas y usos:
    - Parcela Total: 11.935,00 m².
    - Baja: 2.216,00 m². de uso Aparcamiento.
    - Baja: 2.905,00 m². de uso Comercial.
    - Primera: 6.130,00 m² de uso Comercial.
    - Segunda: 4.104,00 m² de uso Comercial.
    - Baja: 6.532,00 m² de uso Aparcamiento.

**** TOTAL SUPERFICIE CATASTRAL..... 21.887,00 m². construidos****

- Superficie Registral por plantas y usos:
    - Parcela Total: 11.653,00 m².
    - Sótano: 10.429,00 m². construidos.
    - Baja: 6.295,37 m². construidos.
    - Primera: 3.901,66 m². construidos.

**** TOTAL SUPERFICIE REGISTRAL..... 20.626,03 m². construidos****

SUPERFICIE ADOPTADA EN LA VALORACIÓN: 20.639,00 m².

A efectos de valoración se divide esta superficie por tipos de locales, según tamaño y uso. Se aporta el siguiente cuadro de superficies por tipos de locales:

	SUPERFICIE ÚTIL (m²)	SUP. CONS. sin zonas comunes (m²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE PARTE VALORADA (m²)
GARAJES BAJO RASANTE	6.200,00	6.532,00	6.532,00	6.532,00
LOCALES Tipo 1	5.900,00	6.493,00	6.493,00	6.493,00
LOCALES Tipo 2	6.185,00	6.817,00	6.817,00	6.817,00
O.D.A. SOBRE RASANTE	750,00	797,00	797,00	797,00
Superficie total:	19.035,00 m²	20.639,00 m²	20.639,00 m²	20.639,00 m²

Correspondiendo a:
CLASE 1: LOC. ESPECIALES: MEDIA MARK-SPRINTER-VIDAL: 6.493 m2 sobre rasante
CLASE 2: LOCALES COMERCIALES TIPO GRANDE: 445 y 909 m2.
CLASE 2: LOCALES COMERCIALES TIPO MEDIO: 210 - 388 m2.
CLASE 2: LOCALES COMERCIALES TIPO PEQUEÑO: 25 - 190 m2.

II.4 TIPO DE NÚCLEO

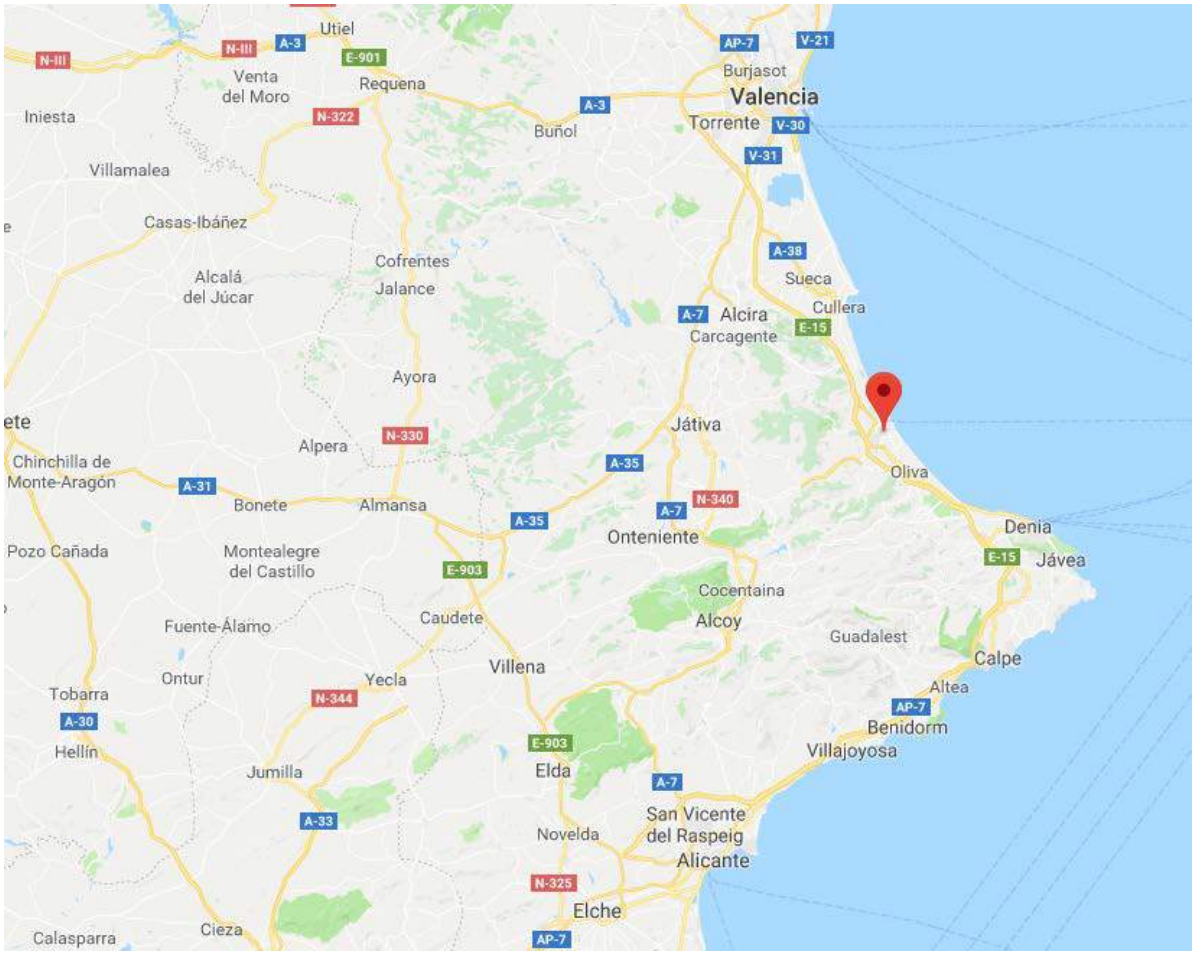
MUNICIPIO:

Gandía (en valenciano y oficialmente, Gandia) es una ciudad de la Comunidad Valenciana (España). Se encuentra situada en el sureste de la provincia de Valencia y es la capital de la comarca de La Safor.

Cuenta con una población de 74.121 habitantes (INE 2017). Gandía es uno de los principales destinos turísticos españoles.

La ciudad de Gandía se divide en distritos, y estos en barrios. La denominación oficial con la que se trabaja en el ayuntamiento son los distritos pero los ciudadanos subdividen de forma no oficial estos distritos en entidades más pequeñas.

Los distritos según el ayuntamiento de Gandía son once, y según su nombre en valenciano son: Beniopa, Benipeixcar, Centre Històric, Corea, Raval, Santa Anna, Marxuquera, Roís de Corella-Hospital i Adjacents, Grau-Venècia-Rafalcaïd, Plaça El·líptica-República Argentina y Platja.



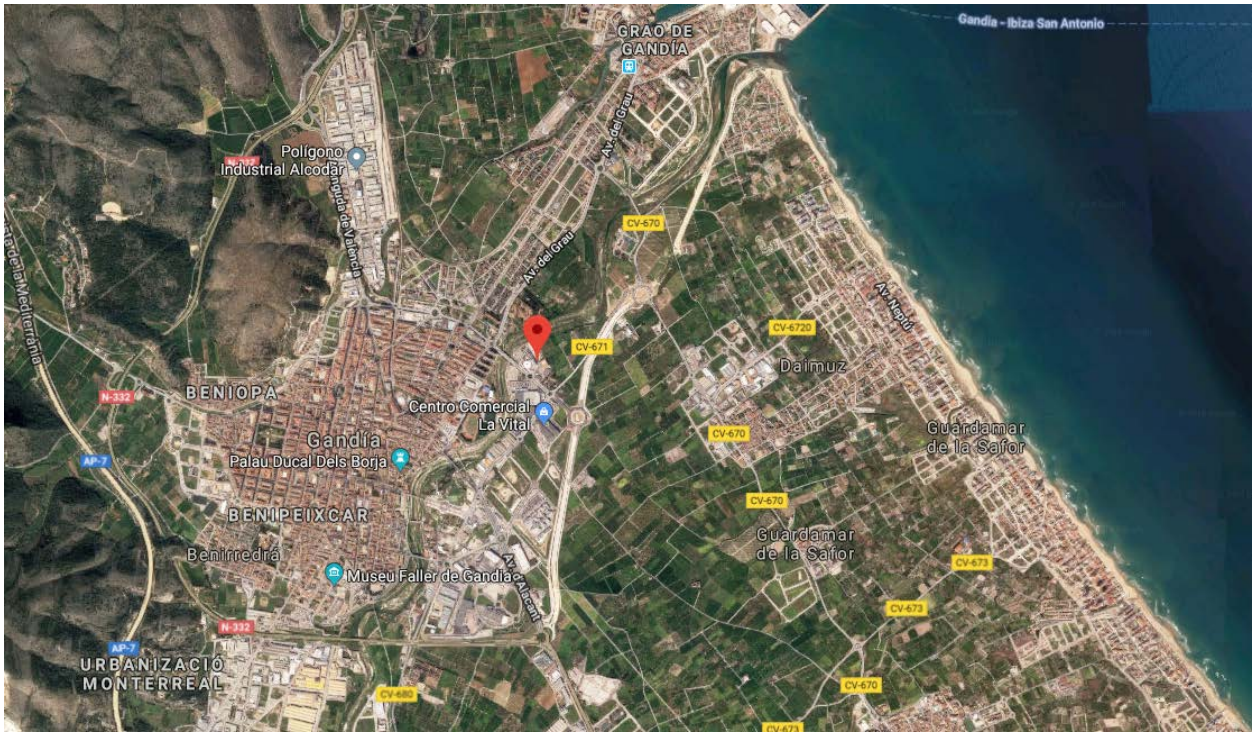
UBICACIÓN:

La zona comercial desarrollada dentro del Plan Parcial de Rafalcaid, constituye un centro de atracción comercial y de ocio, junto al centro urbano de la población.

Se trata del principal centro comercial de la población, situado frente al hipermercado Carrefour, en zona bien comunicada y bien provista de aparcamientos

Grado de Ocupación de Locales: Muy alto.

Zona comercial con amplia dotación de aparcamientos, desarrollada en torno al hipermercado Carrefour.




Public Est
Agencia de alquiler de coches
Avis Alquiler de Coches en Gandía
Av. del Grau
Av. de la Mar
Centro Médico Gandía
Carrer de Guardamar
Carrer de Dalmús
Los Naranjos
Avinguda de Blasco Ibáñez
Carrer General
Media Markt
Feu Vert Gandia - Valencia
McDonald's
CV-671
Carrer de Miramar
Servicio de Deportes Municipal de Gandia
Orange Partener
Gasolinera Carrefour
Carrefour
Domino's Pizza
Grandes almacenes
Centre d'Oportunitats de El Corte Inglés
Luna Park Vital
Hiper HF
Tienda de ropa de hogar
ZARA

SECCIÓN III - SITUACIÓN LEGAL

III.1 SITUACION URBANISTICA

Según información obtenida del Plan General de Ordenación de Gandía aprobado definitivamente en fecha 11 de Mayo de 1990 y publicado en el BOE de 15 de febrero de 1992, se observa que el inmueble objeto de valoración se encuentra incluido en el Plan Parcial "RAFALCAID" aprobado definitivamente en fecha 11 de septiembre de 1992.

La edificación valorada obtuvo licencia de obras en fecha 15 de diciembre de 1995.

JUNTAMENT DE GANDIA

1Y1182434
AYUNTAMIENTO GANDIA
045077 27.02.2033
REGISTRO SALIDAS

R.E. nº 24.451 de 20.10.95
Expte. O-280/95

La Comisión Municipal de Gobierno, en sesión celebrada el dia 15 de diciembre de 1.995, acordó lo siguiente:

"Visto el informe del Jefe de la Sección de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística, con el visto bueno del Jefe del Servicio de Urbanismo, que textualmente expresa:

"El proyecto básico presentado para la solicitud de licencia de obras figura con el nombre genérico de "PARQUE DE ACTIVIDADES COMERCIALES Y DE SERVICIOS".

Esquemáticamente se compone de una planta sótano para aparcamiento conectada con el parking público y tres edificios sobre rasante articulados por una plaza.

Cada uno de estos tres edificios consta de planta baja y planta piso, comunicados a nivel de la planta piso mediante pasarelas de evacuación, que a su vez da acceso a escaleras que enlazan con los espacios comunes de la planta baja.

En fecha 6 de noviembre de 1995 (N.R.E. 025848), el promotor presenta memoria del proyecto y planos números 2, 3 y 4 que rectifican a los inicialmente presentados -incluidos los de fecha 31 de octubre de 1995- (expediente V-871/95), de forma que no concreta el uso a que se destinarán los edificios (genéricamente a Actividades Comerciales) y que en cada caso será motivo del correspondiente expediente de actividad.

Así, las obras proyectadas junto con los documentos de fecha 6 de noviembre de 1995, se ajustan a la normativa urbanística vigente, por lo que puede accederse a la concesión de la licencia solicitada.

Por tratarse de proyecto básico no podrá iniciar las obras en tanto no presente y se autorice el de ejecución correspondiente.

Plazo de ejecución: 24 meses.

Impuesto Construcciones:

2,5%441.454.756,- ptas. = 11.036.369,- ptas. (expediente O-280/95)."

Y el informe jurídico emitido por el Director del Área de Urbanismo y Medio Ambiente, del siguiente tenor literal:

"Vista la solicitud de licencia de obras instada por ESPACIO, COMERCIO Y OCIO, S.A. para la construcción de un parque de actividades comerciales y de ocio en parcela del Sector Rafalcaid y el Informe-Propuesta emitido por el Jefe de la Sección de Disciplina Urbanística, con el VB del Jefe del Servicio de Urbanismo.

En dicho Informe se especifica que la licencia solicitada se limita exclusivamente a la ejecución de las obras, sin concretarse los usos que, en cada caso y en un futuro, serán objeto de los correspondientes expedientes de actividad, y, dada la adecuación de las obras a las determinaciones del Plan Parcial, se propone el otorgamiento de la licencia con sujeción al proyecto básico presentado.

En el orden jurídico sólo ha de manifestarse:

1º) Que las licencias de obras y usos son actos reglados y deben otorgarse o denegarse en función de su adecuación o inadecuación a las determinaciones del planeamiento, con arreglo al procedimiento establecido en la legislación (artículos 242.3 L.S. 92, 3 R.D.U., 9 R.S. y D.A. 4ª L.R.A.U. en cuanto a las de obra); son actos en los que no cabe la discrecionalidad y quedan fuera de la esfera voluntarista de la Administración, según constante y uniforme jurisprudencia.

2º) Que el contenido de la petición de licencia, limitada exclusivamente a la

AJUNTAMENT DE GANDIA

ejecución de unas obras, no se deriva la aplicación del artículo 22.3. del Reglamento de Servicios C.L., que exige la previa licencia de actividad cuando el inmueble se destinara específicamente a establecimiento de características determinadas con arreglo al proyecto presentado, toda vez que la construcción proyectada, además de no concretarse su específico destino en el proyecto, es apta para residenciar en ella todos los usos permitidos por el Plan Parcial; en este sentido es constante y reiterada la jurisprudencia recaída sobre dicho precepto reglamentario: "Lo único que tal precepto trata de evitar -en cuanto concebido en beneficio del administrado- es la producción de autorizaciones que resultasen estériles y la realización de las obras correlativamente inútiles con el consiguiente perjuicio que para el particular deriva de ello si no llega a conseguirse la licencia de apertura" y que el mismo "no significa que no se pueda otorgar el permiso de obras sin el previo otorgamiento de aquella otra licencia, sobre todo en casos, como el presente... cuando en vista de la solicitud aparezca que se trata de una obra de características normales y ordinarias, apta para cumplir una dedicación de contenido vario, como es una nave almacén", situación ante la cual "El Ayuntamiento puede y debe conceder la licencia de obra, sin perjuicio de que en su posterior apertura, una vez realizada, resuelva si el uso elegido por su titular es o no de los legítimamente permitidos". De lo que se desprende que no puede obligarse al peticionario de la licencia a que defina los futuros usos de la construcción, como condición previa al otorgamiento de la licencia de obras, y ésta debe otorgarse si, aisladamente considerada la construcción, se ajusta a normativa, cual ocurre en el caso examinado.

En base el Informe técnico emitido y a las consideraciones expuestas, se formula la siguiente PROPUESTA DE ACUERDO:

Otorgar la licencia de obras instada, con arreglo al proyecto básico presentado, bien entendido que a las construcciones proyectadas no se les asigna uso específico alguno, que se concretará en un momento posterior de conformidad con los usos permitidos por el Plan Parcial vigente en el sector; por consiguiente, la licencia se otorga exclusivamente para la ejecución de las obras, con exclusión de toda actividad, y se condiciona a la no ejecución de aquéllas en tanto no se autorice por el Ayuntamiento el correspondiente proyecto de ejecución, se designe la persona del empresario constructor y se presente el cuestionario estadístico del MOPTMA.

Se establece un plazo de ejecución de 24 meses y, en aplicación del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, se abonará la cuota provisional de 11.036.369 pesetas (expediente O-280/95).

.....

A la vista del resultado favorable, la Presidencia proclama la adopción del siguiente acuerdo: Otorgar la licencia de obras instada, con arreglo al proyecto básico presentado, bien entendido que a las construcciones proyectadas no se les asigna uso específico alguno, que se concretará en un momento posterior de conformidad con los usos permitidos por el Plan Parcial vigente en el sector; por consiguiente, la licencia se otorga exclusivamente para la ejecución de las obras, con exclusión de toda actividad, y se condiciona a la no ejecución de aquéllas en tanto no se autorice por el Ayuntamiento el correspondiente proyecto de ejecución, se designe la persona del empresario constructor y se presente el cuestionario estadístico del MOPTMA. Se establece un plazo de ejecución de 24 meses y, en aplicación del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, se abonará la cuota provisional de 11.036.369 pesetas (expediente O-280/95)."

Contra el acto transcrito, que es definitivo en vía administrativa, cabe interponer recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana dentro del plazo de dos meses contados desde la notificación.

La interposición de dicho recurso requiere la comunicación previa al Órgano municipal autor del acto, por mandato del artículo 110.3 de la Ley 30/92 de 26 de

1Y1182435

22034

UNTAMENT DE GANDIA

noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Sin perjuicio de lo expuesto y sin que ello implique interrupción del plazo para impugnar el acto en vía jurisdiccional, le significo que, si lo estima oportuno, puede Vd. motivar la comunicación aludida, a fin de que el Ayuntamiento pueda, en su caso, revisar el acto que se pretende impugnar, haciendo innecesaria la interposición del recurso.

Gandia, 22 de diciembre de 1.995.
EL SECRETARIO GENERAL,

Espacio, Comercio y Ocio, S.A., rep. por D. Manuel Ródenas Monteagudo
C/ Benicanena, 59-b. CIUDAD.

Plaça de la Constitució, 1 · 46700 GANDIA · Telefono (96) 295 94 00 · Fax (96) 295 94 82

10. PLA PARCIAL RAFALCAID.

Pla Parcial aprovat per Acord del Ple de l'Ajuntament en sessió de data 11 de setembre de 1992 (PP-402).

ORDENANZAS

CAPÍTULO 1º. DISPOSICIÓN GENERAL.

Artículo 1. Ámbito.

El presente documento de planeamiento es de aplicación en el ámbito del Sector de Planeamiento definido en el PAU y reflejado graficamente en sus documentos.

Artículo 2º. Normas de rango superior.

El Plan Parcial desarrolla los contenidos urbanísticos del PAU del Sector y las determinaciones del Plan General Municipal de Gandia.

Artículo 3º. Definiciones.

En lo relativo a los conceptos urbanísticos y arquitectónicos que regula la edificación y los usos del suelo, se estará a lo dispuesto por la Sección 2ª "Definiciones y Terminología" del Plan General Municipal de Gandia, así como en la Sección 7ª "Condiciones Particulares de la Edificación Aislada".

Artículo 4º. Desarrollo del Plan Parcial.

La realización material de las determinaciones del presente Plan Parcial serán llevadas a la práctica mediante un proyecto de urbanización de acuerdo con el artículo 67 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 5º. Formulación de estudios de detalle.

Podrán formularse estudio de detalle para adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el presente Plan Parcial así como para c ompletar, en su caso, la red viaria definida en el mismo, todo ello de acuerdo con el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 6º. Parcelación y Reparcelación.

Toda agrupación, división o subdivisión de terrenos se considera Parcelación Urbanística y por tanto está sujeta a expediente específico de licencia.

Podrán formularse expedientes de parcelación y reparcelación a los efectos y de acuerdo con lo señalado en los artículos 96, 97 y siguientes de la Ley del Suelo.

Artículo 7º. Polígonos.

La ejecución de los contenidos del presente Plan Parcial se realiza en un único polígono que abarca la totalidad de la superficie del Sector.

La modificación de este polígono, cuando proceda, se efecturá de acuerdo con lo señalado en los artículos 117 y 118 de la Ley del Suelo.

CAPÍTULO SEGUNDO: REGIMÉN DE USO.

Artículo 8º. Uso Global (Parcelas 1.1. 1.2.)

El uso global es el terciario comercial que se enmarca dentro del uso "almacenes" definido por le artículo 93 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
Se autorizan las actividades comerciales de venta al por mayor y por menor así como las de manipulación y depósito vinculadas a aquellas y las complementarias de hostelería y otros servicios al público.
Se autorizan asimismo, los usos de oficinas administrativas, técnicas, de información, financieras y semejantes al servicio del uso global.
No se autorizan las actividades clasificadas en el Reglamento 2414/1961 como nocivas, insalubres o peligrosas.
Las actividades calificadas como molestas y las no calificadas deberán desarrollarse en edificios independientes destinados exclusivamente a dichos usos.
Se autorizan los usos de aparcamiento de vehículos ligeros y de transporte de mercancías al aire libre con o sin protección por elementos de cubrición.

Per la 3a MOD PLA GENERAL (PP-589) es reordenen els usos de la parcel·la 1.1 del sector. Es vincula aquesta a l'ús terciari sense que afecte els paràmetres d'edificabilitat i ocupacions màximes de parcel·les del Pla.

Artículo 9. Usos incompatibles.

Según el artículo 227.4 de las Normas del Plan General, en las áreas cuyo uso global sea el de almacenes, serán incompatibles el uso industrial y residencial no vinculado directamente al uso global.

Per la 1a MOD PLA PARCIAL es suprimeix el paragraf següent: Es prohibeixen expressament els usos residencials així com la instal·lació de centres comercials integrats del tipus multicentre

Artículo 10º. Usos complementarios.

a. *Zonas Verdes (Parcela 3.2.)*
   Su uso fundamental es el de esparcimiento público. Su destino es público. Se autorizan construcciones complementarias del ajardinamiento sean ornamentales o utilitarias destinadas al mantenimiento del jardín. Así como a la instalación de servicios higiénicos públicos o dotaciones anexas del esparcimiento público.
b. *Servicios públicos (Parcela 3.1.)*
   Se autorizan todo tipo de edificaciones de uso y destino público, que estarán a la regulación de la zona "Edificación Aislada" de las normas del Plan General.
   Igualmente en esta parcela se autoriza la construcción de centros de transformación de baja tensión.
c. *Aparcamientos (Parcelas 2.1. y 2.2.)*
   Su uso fundamental es el aparcamiento de vehículos al aire libre.
   En las mismas queda prohibido cualquier otro uso no previsto por el Plan General.

Per la 3a MOD PLA GENERAL (PP-589) es reordenen els usos de la parcel·la 2.1 del sector. Es vincula aquesta a l'ús d'aparcament privat sense que afecte els paràmetres d'edificabilitat i ocupacions màximes de parcel·les del Pla.

d. *Servidumbre de cauce (parcela 4)*
La margen del río Serpis está sujeta a una zona de servidumbre de 5 m. de anchura para uso público.
No se permiten edificaciones ni permanentes ni auxiliares ni la plantación de especies arbóreas.

Artículo 11. Aparcamientos.

En el interior de cada parcela terciaria comercial o de servicios públicos se dispondrá como mínimo de aparcamiento suficiente para un vehículo por cada 200 m^2. de edificación sobre rasante.
Se permite la construcción de marquesinas, pérgolas, umbráculos y demás construcciones auxiliares de protección de los vehículos aparcados, en los espacios destinados a tal fin en el interior de la parcela.

Artículo 12. Impacto Ambiental.

1. Objeto.
La presente ordenanza, establece las condiciones de protección del medio ambiente, que deberán cumplir las industrias o actividades instaladas en el ámbito de actuación establecido por el presente Plan Parcial.
2. Reglamentación de carácter general.
Son de aplicación, en todos aquellos aspectos no expresamente indicados en las ordenanzas particulares, las siguientes leyes y reglamentos de carácter general:

- *Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico. BOE 26.12.72 y modificaciones posteriores.*
- *Ley sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos. BOE 21.11.75 y 23.06.86.*
- *Ley Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos . BOE 20.05.86.*
- *Plan Nacional de Residuos Industriales*
- *Disposiciones sobre Vertidos de Aguas Residuales*
- *Prevención y Corrección de la Contaminación Industrial a la Atmósfera O.M. 16.10.76. BOE ----.12.76.*

3. Reglamentación de carácter particular.

Dadas las características de uso, y con carácter particular, las condiciones de emisiones o vertidos sólidos, cumplirán las siguientes ordenanzas:

A. *EMISIÓN DE CONTAMINANTES A LA ATMÓSFERA.*
Los niveles máximos de emisión de contaminantes a la atmósfera, serán como máximo los siguientes:
CONTAMINANTE NIVEL DE EMISIÓN
Partículas sólidas 150 mg/Nm^3
SO_2 4.300 mg/Nm^3
CO 500 p.p.m.
NOX (Medido como NO_2) 300 p.p.m.

F Total 250 mg/Nm³
CL 230 mg/Nm³
CLH 460 mg/Nm³
SH_2 19 mg/Nm³

B. *AGUAS RESIDUALES.*

No se admite el vertido a la red de saneamiento, de aguas residuales que contengan:

- *Grasas y aceites en suspensión.*
- *Sustancias susceptibles de precipitar o solidificar.*
- *Aguas a temperaturas superiores a 40 grados centígrados.*
- *Mezclas inflamables o explosivas, y de forma específica sustancias inflamables como gasolinas, alcoholes, etc.*
- *Materiales nocivos o malolientes, ya sea por sí mismos o en combinación con otros elementos en suspensión, sólidos como líquidos o gaseosos.*
- *Colorantes.*
- *Desechos corrosivos.*

Los vertidos de aguas residuales, no podrán sobrepasar los siguientes valores máximos:

CONTAMINANTE NIVEL DE EMISIÓN
Sólidos rápidamente sedimentables 15 mg/1
Grasas 100 mg/1
Cianuros Libres 2 mg/1
Cianuros (ION CN_) 10 mg/1
Dióxido de Azufre SO2 20 mg/1
Fenoles Totales 5 mg/1
Formaldehído 15 mg/1
Amónico 1,5 mg/1
Sulfuros 10 mg/1
Sulfuros libres 0,5 mg/1
Aluminio 30 mg/1
Arsénico 2 mg/1
Bario 20 mg/1
Borótulo: Régimen de la Edificación 4 mg/1
Cadmio 1 mg/1
Cobre 5 mg/1
Cromo Hexavalente 1 mg/1
Cromo Total 5 mg/1
Cinc 5 mg/1
Estaño 4 mg/1
Hierro 2 mg/1
Manganeso 4 mg/1
Mercurio 0,2 mg/1
Níquel 10 mg/1
Plomo 2 mg/1

Selenio 2 mg/1
CONDICIONES FÍSICAS DE LAS AGUAS RESIDUALES.
TEMPERATURA MÁXIMA 40 grado centígrados
RANGO DE PH 5.5. a 11

Artículo 13. Tipología.

La ordenación física de las edificaciones es de "Edificación Aislada" y les es de aplicación lo regulado en el artículo 17.B. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 14. Definición.

En lo relativo a los conceptos arquitectónicos que regulan la edificación se estará a lo dispuesto en la Sección 2ª "Definición y Terminología" de las Normas del Plan General.

Artículo 15. Condiciones de la edificación Aislada.

La Sección 7ª "Condiciones Particulares de la Edificación Aislada" de las Normas Urbanísticas del Plan General, regula los aspectos generales de las construcciones autorizadas en el PAU y el presente Plan Parcial para el Sector.

Artículo16. Condiciones particulares de la edificación.

1. La edificación máxima para cada una de las parcelas es la siguiente:
   P.1.1. 36.177 M2T
   P. 1.2. 22. 411 M2T
2. Ocupación máxima de parcela: 75% de la parcela neta.
3. Separación mínima a lindes: 3 metros.
4. Separación frente de parcela: 6 metros.
5. Altura edificable máxima; 15 metros.
6. Edificación auxiliares: se autorizan en las condiciones señaladas en el artículo 74 de las Normas del Plan General.
7. Se permiten elementos de señalización u ornamentales por encima de las alturas máximas edificables.

Artículo 17. Parcela mínima.

La parcela mínima en el ámbito de este Plan Parcial será de 1.000 m².

CAPÍTULO CUARTO. CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 18. Redes de servicio.

Las redes previstas en el presente Plan Parcial se ajustarán en su desarrollo mediante proyecto de urbanización a los siguientes cuerpos normativos:

a. Sección 4ª de las Normas Urbanísticas del Plan General.
b. Pliegos de condiciones de carácter particular del Ayuntamiento de Gandia.
c. Normas de las compañías adjudicatarias del servicio, si las hubiese.
d. Reglamentos específicos para cada servicio.
e. Recomendaciones de las Normas Tecnológicas.

Nº 142
17-VI-98
BUTLLETÍ OFICIAL DE LA PROVÍNCIA DE VALÈNCIA
BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE VALENCIA

Ayuntamiento de Gandia

Anuncio del Ayuntamiento de Gandia sobre aprobación definitiva del proyecto de modificación del artículo 9.º de las ordenanzas del plan parcial.

ANUNCIO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 4 de junio de 1998, adoptó en orden a la 1.ª, modificación del plan parcial Rafalcaid (uso multicentro), el acuerdo del tenor literal siguiente:

«Dada cuenta y lectura del dictamen emitido por la Comisión Municipal Informativa de Urbanismo, Medio Ambiente, Servicios y Obras, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 123 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, de 28 de noviembre de 1986, y a la propuesta que, en base al mismo, formula su presidente.

Resultando que el artículo 9.º de las ordenanzas del plan parcial Rafalcaid, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión de 11 de septiembre de 1992 ("Boletín Oficial" de la provincia de 2 de octubre de 1992 y 20 de junio de 1992), en relación con los usos incompatibles en el sector, dispone: Se prohíben expresamente los usos residenciales, así como la instalación de centros comerciales integrados del tipo multicentro.

Es objeto de la modificación la supresión del párrafo final de dicho precepto: "... así como la instalación de centros comerciales integrados del tipo multicentro".

Resultando que el proyecto se sometió a información pública por Decreto de la Alcaldía de 20 de marzo de 1998, mediante anuncios publicados en el "Diario Oficial de la Generalitat Valenciana" (6 de abril de 1998), y en el diario "Levante" (28 de marzo de 1998).

Resultando que mediante escrito presentado el día 5 de mayo de 1998, siguiente día de la expiración del período de información pública, comparecieron la Asociación de Comerciantes de la avenida República Argentina y adyacentes; la Federación de Comerciantes de Gandia, Centre Históric, y la Cooperativa Gandia Comercial Centre Históric, Coop. V., y manifestaron su oposición al proyecto de modificación de las ordenanzas del plan parcial Rafalcaid, mediante la formulación de alegaciones que invocaban razones de legalidad y de oportunidades.

Resultando que por los Servicios Municipales se han emitido informes que versan sobre los aspectos jurídicos, materiales y formales del expediente, así como sobre las razones de oportunidad que han llevado al Ayuntamiento a tramitar la modificación.

Considerando que el plan parcial, cuya normativa se modifica constituye un instrumento de ordenación reconocido en el artículo 12.C) de la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), que contiene las determinaciones establecidas en los artículos 21, 27 y 28 de dicha Ley. El artículo 52, en relación con el 55 de la LRAU, habilita al Ayuntamiento para promover y aprobar la modificación puntual del plan con sujeción al procedimiento establecido para los programas de actuación adaptado a la finalidad de aquél; por consiguiente, el proyecto se ha sometido al trámite de información pública mediante la publicación de los preceptivos edictos, previamente a su aprobación por el Ayuntamiento Pleno.

Considerando que la justificación y oportunidad de la modificación propuesta queda acreditada en la memoria del proyecto que, en síntesis, responde a la necesidad de clarificar una insuficiente regulación normativa de los usos permitidos en el sector en un momento caracterizado por la consolidación de las infraestructuras comerciales del Centro Histórico de la ciudad. Justificación y oportunidad que no han sido desvirtuadas por las alegaciones formuladas.

Considerando que se asumen en su integridad los contenidos de los informes emitidos por los servicios municipales que, en aplicación de los principios de economía y de unidad del expediente, se dan por reproducidos en el presente acuerdo; en congruencia con ello, se desestiman en su totalidad las alegaciones formuladas de contrario, sin perjuicio de sintetizar las razones que motivan la desestimación, que se enumeran, sin entrar en los efectos de la extemporaneidad en la formulación de aquéllas:

1.ª) Se alega en el escrito la innecesariedad de definir o aclarar el concepto de multicentro, cuyo contenido quedó claramente delimitado en el acuerdo del Ayuntamiento Pleno, de 7 de marzo de 1991, así como en la licencia de obras otorgada por la Comisión de Gobierno, en sesión de 15 de diciembre de 1995, donde se define el uso del multicentro, como el conjunto de establecimientos minoristas integrados en un edificio pensado, realizado y gestionado como unidad; se añade que la prohibición del uso de multicentros no se formuló con carácter de temporalidad, dado el exceso de superficies comerciales en la zona, como se ha puesto de manifiesto en el Plan Territorial de Comercio de la Comunidad Valenciana (PATECO) de 1997.

La pretendida saturación del mercado minorista en la zona no deja de ser una afirmación sin fundamento. Hay fundadas razones para afirmar lo contrario, como se indica en los informes de los servicios municipales, cuyas conclusiones sintetizamos:

— La evaluación del excedente comercial realizada en el PATECO, parte de una estimación errónea acerca del potencial de mercado de comercio de Gandía, al haber partido de un área de influencia (la comarca prácticamente) que subestima en un 48 por ciento el potencial del mercado real.

Rafalcaid:

Usos Permitidos: Vivienda del encargado, Comercial, Oficinas, Cultural, Deportivo, Sanitario, Religioso, Recreativo, Aparcamiento, Industria Reducida y Pequeña.

Efectuada una modificació puntual l'objecte de la qual és la reordenació d'usos a les parcel·les 1.1 i 2.1 del sector, amb l'abast següent: 879,66 m² destinats a aparcament privat passen a tindre un ús terciari comercial i 926,99 m² d'aquest ús es destinen a aparcament privat, amb la qual cosa la parcel·la 1.1, de 36.384,67 m² de superfície, es vincula a l'ús terciari, i la parcel·la 2.1 de 11.511,33 m² de superfície, a l'ús d'aparcament privat: tot això sense afectar els paràmetres d'edificabilitat i ocupacions màximes de parcel·les del Pla. ***(3a MOD P.G. Modificació puntual usos a les parcel·les 1.1 i 1.2 del Sector "Rafalcaid", PP-589).***

Efectuada una Correcció de dades del Pla General (PP-677) per a resoldre la dualitat d'usos i establir com a ús de part de la parcel·la adjudicada número 2 (descrita en la documentació gràfica) el de dotació comunitària (serveis d'interés públic) en compte de Xarxa Primària d'Equipaments Comunitaris, per ser l'ús assignat inicialment en el Pla Parcial sector Rafalcaid.

Usos Prohibidos: Restantes de Vivienda, Residencial e Industria Mediana.

Benipeixcar:

Usos Permitidos: Vivienda, Residencial, Comercial, Oficinas, Cultural, Deportivo, Sanitario, Religioso, Recreativo y Aparcamiento.

Usos Prohibidos: Industria Reducida, Mediana y Pequeña.

Según informa la propiedad, tiene concedida por la Conselleria D'Empresa, Universitat y Ciéncia, licencia comercial específica para la apertura al público del Centro Comercial y de Ocio, sin que se nos haya facilitado copia. Consultado el Ayuntamiento de Gandía nos confirman que sí dispone de Licencia de Apertura en vigor.

III.2 REGIMEN DE PROTECCION, TENECIA Y OCUPACION

El edificio comercial valorado no está sujeto a ningún tipo de protección.

Según la Nota simple registral de fecha 16/01/2018, la propiedad de la finca valorada pertenece a VERACRUZ PROPERTIES, S.A. el 100% del pleno dominio.

A la fecha de la visita de inspección el Edificio se encontraba ocupado por diferentes inquilinos.

La ocupación actual es del 88,90% de la superficie neta de venta, que aunque parece un porcentaje alto, se debe a que es un centro comercial pequeño, muy bien ubicado y con excelentes accesos. Los contratos son la mayoría de 10 y 15 años y alguno de gran superficie hasta 20 años, renovables y la intención de la propiedad es continuar con el régimen de alquiler en el resto de la vida útil.

Se adjunta el cuadro de fechas de contratos, vencimientos y ocupación:

LOCAL		NOMBRE	ROTULO	CONTRATO					
N	L			FECHA CONTRATO	INICIO	DURACION	FIN CONTRATO	VTO. PERIODO OBLIGADO CUMPLIMIENTO	PREAVISO SALIDA
0	1/2	COM. ELECTRODOMESTICOS SA	MILAR	17/07/2015	17/07/2015	5+5	17/07/2025	31/12/2020	6 MESES
0	3	KUUPS DESIGN INTERNATIONAL S.L.	VIDAL SUPERMERCADOS	08/05/2015	11/08/2015	3+17	11/08/1935	11/08/2018	3 MESES
0	9	VIC POINT SL	YOIGO	22/06/2012	22/06/2012	2 + 5	21/06/2019	21/06/2018	6 MESES
0	12								
1	1	KONFORT SUEÑOS SL	KONFORT SUEÑOS	01/03/2018	01/03/2018	2+1+1..10	30/04/2020	30/04/2020	6 MESES
1	2	SGABO PERRUQUERS SL	SGABO PERRUQUERS	18/11/1997	03/04/1998	5 + 5	31/10/2014	31/10/2014	
1	3	IMPEX MOTOR SL	RENT A CAR DUCAL	13/12/2011	23/12/2011	2 + 1	22/12/2014	22/12/2014	60 DIAS
1	4	ANDRES OVIEDO, CATRINA	CORDONETS	01/01/2015	01/01/2015	5	01/01/2020	01/01/2020	
1	6	OPI PRENDAS INF.ORCHESTRA SL	ORCHESTRA	01/10/2015	01/10/2015	4+4+4	01/10/2027	01/10/2019	3 MESES
1	7	MEDIA MARKT GANDIA SA	MEDIA MARKT	29/12/2011	31/05/2012	7 + 18	30/05/2037	30/05/2019	12 MESES
1	33								
1	34	BOLUDA POLO, PILAR	ELLA	01/06/2016	01/06/2016	5+2	01/06/2023	01/06/2021	3 MESES
1	36	THE FROG TWO, SCP/GREGORI PUIG, F.J.	THE FROG TWO	27/02/2014	01/05/2014	1 + 4	30/04/2019	30/04/2018	6 MESES
1	37								
1	38								
1	39	MIRASOL GONZALEZ, ROBERTO	SEX-SHOP	26/09/2013	15/11/2013	1 + 5	15/01/2019	15/01/2018	
1	40A	AURA 2012, S.L.	DIVESMUEBLE	28/05/2014	01/06/2014	1	31/05/2015	31/05/2015	3 MESES
1	40B	JOSE VARELA SERRA	CHANO HOMBRE	09/03/2016	09/03/2016	1+1+1+1+1	09/03/2021	09/03/2018	3 MESES
1	41	BOLUDA POLO, PILAR	JUKE	09/12/2011	01/01/2012	2 + 3	31/12/2016	31/12/2017	60 DIAS
1	42	MARAVILLA VARELA, JUAN JOSE	CHANO MUJER	08/03/2013	01/06/2013	3 + 2	31/05/2018	31/05/2018	6 MESES
1	43A	TEDI	TEDI						
1	43B								
1	44	PERFUMERIA FRANCISCO PRIETO SL	PRIETO PERFUMERIAS	27/01/1998	03/04/1998	5 + 15	02/04/2018	02/04/2018	3 MESES
1	45/46/47	PERFUMERIA FRANCISCO PRIETO SL	PRIETO PERFUMERIAS	20/11/1997	03/04/1998	5 + 15	02/04/2018	02/04/2018	3 MESES
1	48/49	AURA 2012, S.L.	CHB	23/10/2013	07/12/2013	3 + 2	31/12/2018	31/12/2018	6 MESES
1	50/51	CENTRE OPTIC SAFOR CB	GENERAL OPTICA	08/02/2013	09/02/2013	5	08/02/2018	08/02/2018	
1	52/53	AURA 2012, S.L.	DIVESMUEBLE	27/11/2012	02/01/2013	3 + 2	01/01/2018	01/01/2018	6 MESES
1	54	AURA 2012, S.L.	CHB	01/02/2015	01/02/2015	3+2	31/01/2020	01/02/2018	6 MESES
1	55	LAIA GOMAR FERRER	TANO	01/07/2016	01/07/2016	7	01/07/2023	01/07/2023	
2	1								
2	2A	SPRINTER MEGA.DEL DEPORTE SL	SPRINTER	10/09/2007	15/11/2007	3 + 17	14/11/2027	14/11/2017	3 MESES
2	2B								
2	11/12	LIANG YE, GAO	WOK ASADOR GAO	02/12/2009	01/04/2010	3 + 12	31/03/2025	31/03/2018	60 DIAS
2	4								
2	5/6	FOODS AND SERVICES SL	FOSTER'S HOLLYWOOD	30/05/2013	01/06/2013	2 + 13	31/05/2028	31/05/2018	6 MESES
2	7/8	PASTIFICIO SERVICES S.L.U	LA TAGLIATELLA	16/03/2015	16/03/2015	5+5	16/03/2025	16/03/2020	6 MESES
2	9								

SECCIÓN IV - INFORMACIÓN DE MERCADO

IV.1 MERCADO, ASPECTOS GENERALES

Para este apartado lo que hacemos es sondear el mercado y las opiniones de los principales operadores del sector. A continuación reproducimos algunos estudios y opiniones que pueden dar una idea de cómo se está moviendo el mercado de Parques de Medianas y Centros comerciales:

Según un informe de idealista.com de fecha 22 de febrero de 2018:

Los centros comerciales vuelven a ponerse de moda: así está el sector.

Según la Asociación Española de Centros y Parques Comerciales (AECC), en España hay 555 centros y parques comerciales que suman una superficie bruta alquilable de 15,8 millones de m2 y en los que trabajan 33.744 comerciantes. Es destacable el hecho de que cada 1.000 habitantes hay 340 m2 de superficie comercial.

Un sector que avanza para recuperarse de los estragos de los años de la crisis ya que en aquel período se paralizaron casi por completo las operaciones de este negocio. Esta radiografía muestra a grandes rasgos la situación que vive el mercado:

En 2017 se realizaron 29 transacciones, que afectaron a 36 activos, alcanzando un volumen de inversión de 2.700 millones de euros, lo que supone un crecimiento de un 35% respecto a 2016. Además, ese mismo año se pagó la cifra más alta de la historia por un centro comercial en España, se trata de Madrid Xanadú que alcanzó los 530 millones de euros.

La expectativa para 2018 es que se mantenga el ritmo de inversión en transacciones. En lo que va de año se han cerrado ya cuatro operaciones (Parque Corredor, Modoo, Plaza Imperial y Rivas Futura) que suman más de 300 millones de euros.

Para el periodo comprendido entre 2018 y 2020 está previsto que se abran 22 nuevos establecimientos. Además, se realizarán cinco ampliaciones de centros comerciales ya existentes. Entre los 27 proyectos sumarán más de 1 millón de metros cuadrados de superficie comercial.

Con los cinco nuevos centros abiertos en 2017 (Sambil Outlet, Plaza Río 2, Terrassa Plaça, Alisios y Parque Melilla) se han creado 6.000 nuevos empleos.

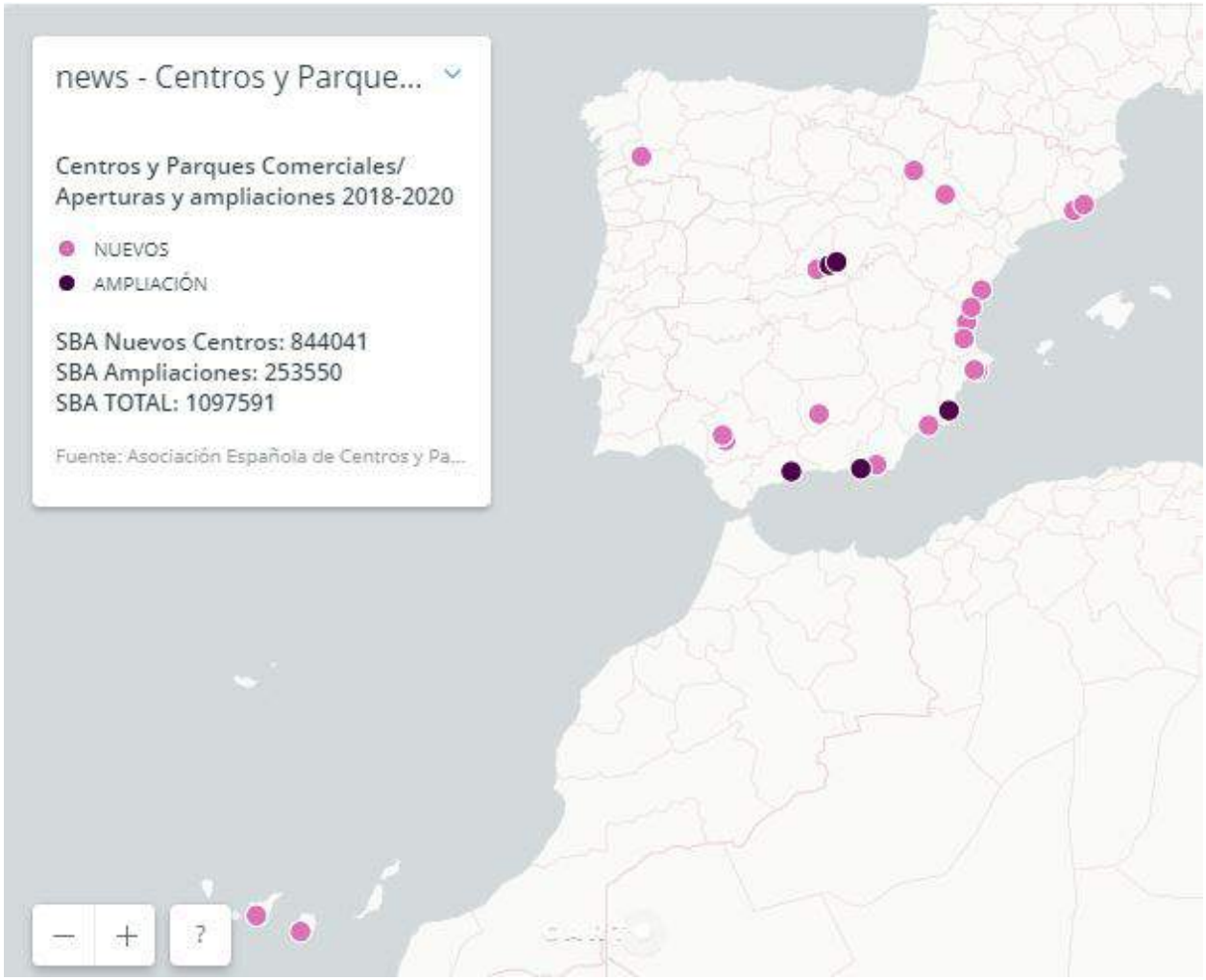
En su conjunto esta industria genera 720.000 puestos de trabajo.

Los centros y parques comerciales de España han aportado más de 8.000 millones de euros a la economía, lo que supone el 5,7% del sector servicios y un 0,7% del PIB total.

Las ventas en los centros comerciales aumentaron un 3,5% en 2017, hasta alcanzar los 43.950 millones de euros. Es la cifra más alta desde que se tienen registros (2001).

Este incremento de las ventas ha aumentado la cuota de mercado y la sitúa casi en el 18% del total.
En 2017, se realizaron alrededor de 1.900 millones de visitas a centros y parques comerciales.

Este mapa muestra los lugares en los que se levantarán los nuevos centros y parques comerciales.



Cambio del perfil inversor

Dada la situación y las perspectivas que arroja el sector, el perfil del inversor está cambiando. "El buen momento de la inversión no solo es cuestión de cantidad sino también de calidad ya que las operaciones han afectado a todo tipo de activos y se han incorporado nuevos actores como fondos internacionales e inversores que llegan por primera vez a este mercado", explica Javier Hortelano de la Lastra, presidente de la AECC.

Concretamente, a parte de los inversores habituales (socimis, Patrimonialistas, Fondos), han entrado fondos extranjeros como los británicos Aberdeen, Barings y Schroders y el sudafricano Vukile.

Según el Estudio realizado por La Asociación de Centros Comerciales de España (CEEE), denominado "PRINCIPALES INDICADORES DE COYUNTURA":

LOS CENTROS COMERCIALES EN ESPAÑA: UNA HISTORIA DE ÉXITO

A mitad de 2015, los 546 Centros Comerciales españoles, con casi 15 millones y medio de m2 de Superficie Bruta Alquilable (SBA), representan un sector maduro que ha crecido acompañando el fuerte desarrollo de la economía y la modernización de la sociedad española desde 1980. Del análisis del detalle de la situación por grandes periodos, pueden

deducirse conclusiones interesantes sobre las tendencias que han caracterizado la evolución del sector de los Centros Comerciales en nuestro país.

ANTERIOR A 1981

A finales de 1980, en España había solo 20 Centros Comerciales, la mayoría basados en Hipermercados, ya que, en 1973 había comenzado el desarrollo de este formato con las cadenas PRYCA y CONTINENTE, ambas de origen francés y fusionadas posteriormente en la enseña CARREFOUR.

En 1980, abre el primer Centro Comercial Grande (entre 40.000 y 80.000 m2 de SBA): BARICENTRO, cerca de Barcelona.

El incipiente desarrollo de los Centros Comerciales se correspondía con una densidad muy baja, de solo 13,4 m2 de SBA en Centros Comerciales por cada 1.000 habitantes

AÑOS 1981 – 1990

En este periodo, sobre todo en su segunda mitad, los Centros Comerciales españoles inician su fuerte desarrollo.

En esta década, se abren 75 nuevos Centros. La categoría con mayor número de aperturas, es la de Centros basados en Hipermercado, con 29 aperturas, ya que ALCAMPO y, posteriormente EROSKI, son también muy activos en su expansión, seguida de los Centros Pequeños (menos de 20.000 m2 de SBA), con 27 Centros.

En los años 80, ven la luz los 3 primeros Centros Comerciales Muy Grandes (de más de 80.000 m2 de SBA): NUEVO CENTRO en Valencia y LA VAGUADA y PARQUESUR en Madrid, que marcarán una de las tendencias de los años siguientes.

La densidad al final del periodo alcanza los 53,1 m2 de SBA por cada 1.000 habitantes.

AÑOS 1991 – 2000

La última década del pasado siglo es, junto a la primera del presente, la de mayor desarrollo de los Centros Comerciales españoles. Entre 1991 y 2000, se inauguraron 197 nuevos Centros, con más de 5.000.000 de m2 de SBA.

Por número de aperturas, destacan los Centros Comerciales Pequeños (51), los basados en Hipermercado (48) y los Medianos (entre 20.000 y 40.000 m2 de SBA), con 46.

La mayoría, más del 50%, de la nueva superficie comercial, se abre en Centros Comerciales Medianos y Grandes, que se convierten en las tipologías con mayor presencia en el sector, debido a la fuerte presencia de grupos promotores, españoles e internacionales, especializados en Centros Comerciales.

En esta década abren los primeros Centros de Ocio y Centros de Fabricantes y los Parques Comerciales empiezan a consolidarse como un formato con futuro, al amparo del notable desarrollo que empiezan a tener las medianas superficies especializadas.

A menor ritmo, pues su dimensión solo se justifica en las grandes aglomeraciones urbanas, continúan apareciendo Centros Comerciales Muy Grandes con la apertura de PARQUE CORREDOR en Madrid, LA CAÑADA en Marbella, BONAIRE en Valencia y LA MAQUINISTA en Barcelona.

Aparecen los primeros Parques Comerciales de gran dimensión: PARQUE OESTE y MEGA PARK, ambos en Madrid.

La densidad de Centros Comerciales en el año 2000 era ya de 175,7 m2 de SBA por cada 1.000 habitantes, pero aún estaba muy lejos de las cifras de los países europeos con mayor desarrollo de Centros Comerciales.

AÑOS 2001 – 2010

Durante estos diez años, se crean 226 nuevos Centros Comerciales, con más de 7.000.000 de m2 de SBA.

Por número de aperturas, en este periodo destacan de nuevo los Centros Comerciales Pequeños (53), Medianos (50) y Grandes (42) y emergen, con 41 nuevas aperturas, los Parques Comerciales.

Por nueva SBA creada, ocupa el primer puesto los Centros Comerciales Grandes, seguidos de los Medianos, los Muy Grandes y los Parques Comerciales.

Los Centros Comerciales Muy Grandes que abrieron en esta década, son: PARQUE PRINCIPADO, en Asturias, DIAGONAL MAR en Barcelona, MADRID XANADU, ISLAZUL y LA GAVIA en Madrid, EL BOULEVARD en Álava, NUEVA CONDOMINA y THADER en Murcia, LAS TERRAZAS DE JINAMAR, en Canarias y PUERTO VENECIA (posteriormente ampliado) y PLAZA IMPERIAL en Zaragoza. También abrieron dos grandes Parques Comerciales: LUZ SHOPPING en Jerez de la Frontera y MEGA PARK Baracaldo en Vizcaya.

La densidad de Centros Comerciales, 303,1 m2 por cada 1.000 habitantes, está ya cerca de la media europea.

AÑOS 2011 - 2012

Los cambios en la situación económica en España a partir de 2008 y la madurez alcanzada por los Centros Comerciales españoles, llevan necesariamente a una notable disminución en el ritmo de aperturas.

A pesar de ello, en los cinco primeros años de la presente década, han abierto 28 nuevos Centros, con más de 1.280.000 de nueva SBA, incluyendo las ampliaciones de Centros existentes.

Llama la atención la ausencia de nuevos Centros basados en Hipermercado, debido a la disminución en el ritmo de apertura de este tipo de establecimientos y a que, cuando abren, lo hacen integrados en Centros de mayor tamaño.

Destacan como Centros Muy Grandes, MARINEDA CITY en La Coruña, RIO SHOPPING en Valladolid, ZENIA BOULEVARD en Alicante y la segunda fase de PUERTO VENECIA. Como Grandes: EL FARO en Badajoz, GRAN PLAZA 2 en Madrid, AS CANCELAS en Santiago de Compostela y la apertura del nuevo HOLEA, en Huelva.

El grado de profesionalidad de todos los actores del Sector de los Centros Comerciales en España: promotores, comerciantes, inversores, consultores, técnicos y proveedores, se pone de manifiesto en la calidad los nuevos Centros abiertos en los últimos años.

El cuadro adjunto, refleja la evolución y SBA por tipologías en las etapas comentadas y pone de manifiesto que la pequeña historia de los Centros Comerciales en España, ha sido la historia de un éxito.

AÑOS 2013.2014

El constante crecimiento de las ventas electrónicas, la evolución de las antiguas fórmulas comerciales, la saturación comercial, provocada en gran parte por la similitud de la oferta, y la adaptación de una sociedad que ha pasado por una severa crisis, han facilitado que se estén manifestando nuevas tendencias en la concepción de los centros comerciales del futuro.
Los centros comerciales periféricos, Medianos y Grandes, en los que el hipermercado era el gran motor, y que fueron los originarios protagonistas del desarrollo de la industria, van a dar paso a las operaciones icónicas, que añadan un plus en su concepción: este plus puede consistir en el tamaño, en la posibilidad de contar con grandes áreas de esparcimiento, en la incorporación de nuevos actores comerciales y lúdicos, en el valor añadido que daría el estar situado en un entorno singular, etc.
Normalmente, ello provocaría que se acelerara la obsolescencia de los centros comerciales actuales, lo que daría lugar a que cierto número de operaciones, las más cercanas a las nuevas actuaciones o las menos preparadas, pudieran quedar afectadas comercialmente. Ya hemos tenido algunos ejemplos de ello en los dos últimos años.

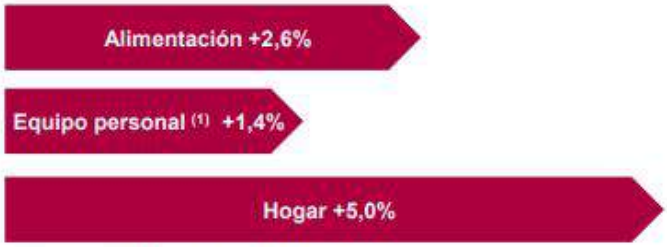
En la próxima década veremos aparecer una nueva generación de centros comerciales que, a pesar de su dimensión, serán más cercanos al consumidor, sintonizarán con él en sus formas y hábitos de vida y le ofrecerán productos y servicios más adaptados a él.
Ahora más que nunca el nuevo consumidor va a intervenir en la configuración de los futuros complejos de forma más directa, interviniendo en su diseño desde el principio, y a través de una herramienta que será, a su vez, uno de los mayores competidores del centro comercial del futuro: la red.

PRINCIPALES INDICADORES DE COYUNTURA

Actualizados a 20 de abril de 2018

PIB	Precios	Mercado Laboral	Consumo de los Hogares	Confianza del Consumidor	Ventas Minoristas	Comercio electrónico
+3,1%	+1,2%	16,6%	+2,5%	98,6	+2,6%	+26,2%
4T2017	Mar2018	4T2017	4T2017	Mar2018	Feb2018	3T2017
"aumenta"	"al alza"	"estable"	"aumenta"	"disminuye"	"aumentan"	"aumenta"

Índices de ventas por productos (Feb2018)



(1) Por legibilidad, no representado a escala

7.785 millones de euros

Según los últimos datos publicados por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), la **facturación del comercio electrónico** en España superó los 7.700 millones de euros durante el tercer trimestre de 2017 lo que supuso un aumento del **+26,2%** respecto al mismo periodo del año anterior

Análisis

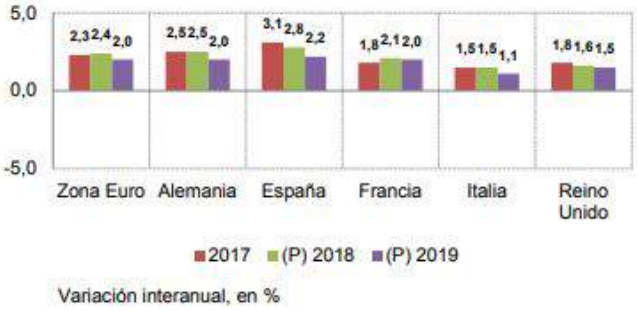
Las **ventas del comercio minorista** aumentan un **+2,6%** en el índice general sin estaciones de servicio (serie original), destacando el aumento de +5,0% en "Hogar" seguido del de "Alimentación" (+2,6%).

El **número de afiliados a la Seguridad Social** aumentó en 138.573 cotizantes en marzo de 2018; este incremento ha sido ligeramente inferior al del mes de marzo de 2017, alcanzándose, en total, los 18,5 millones de afiliados, una cifra que no se alcanzaba desde diciembre de 2008. Los datos de **paro registrado** del mes de marzo también muestran una evolución positiva al descender en 47.697 personas respecto al mes anterior (-7,6% respecto a marzo de 2017)

La tasa de variación anual del **IPC** correspondiente al mes de marzo de 2018 es del **+1,2%**, una décima superior a la del mes anterior debido al encarecimiento de la alimentación y el transporte. La inflación subyacente también aumenta una décima hasta alcanzar el mismo valor que la tasa general.

El **Indicador de Confianza del Consumidor** del mes de marzo de 2018 se sitúa en el valor **98,6**, 1,1 puntos por debajo del dato del mes anterior debido a la percepción negativa de la situación actual (-0,5 puntos) y, sobre todo, de las expectativas (-1,5 puntos).

Previsiones de Crecimiento



Variación interanual, en %

Según los últimas previsiones publicadas en abril por el FMI en su informe de Perspectivas de la Economía Mundial, España sigue a la cabeza de los países de su entorno al prever un crecimiento del +2,8% en 2018 (frente al +2,4 de la Zona Euro) y del +2,2% en 2019 (Zona Euro, +2,0%).

Datos obtenidos del Instituto Nacional de Estadística, excepto para el Indicador de Confianza de los Consumidores (Centro de Investigaciones Sociológicas) y las cifras de comercio electrónico (Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia).

Las variables recogen la variación interanual respecto al mismo periodo del año anterior excepto el el Indicador de Confianza del Consumidor (valor) y la Tasa de Desempleo (ratio entre población parada y población activa).

Según Savills Research Global. Retail España, Enero 2018:

El volumen de inversión retail registra cifra récord en 2017.

■ Las buenas perspectivas económicas y el incremento del consumo han favorecido la buena marcha del mercado retail durante 2017.

■ El stock actual de superficie comercial en producto tradicional retail roza ya los 16,5 millones de metros cuadrados y cerca de 615 equipamientos comerciales.

■ El nivel de densidad comercial nacional es de 353 m²/1.000 habitantes, dato que confirma la madurez del mercado retail.

■ El crecimiento de la SBA nueva en 2017 ha sido sostenido y está enfocado en conceptos que cubren nichos de mercado. Para 2018 se espera la incorporación de más de 500.000 m².

■ El crecimiento del comercio electrónico se traduce en un incremento de la competitividad de los centros comerciales, que ejercen de punto de integración de canales.

■ La restauración y el ocio son los protagonistas de la innovación: popup stores, espacios transformables y la inclusión del smartphone en el proceso de compra, son los algunos precursores del cambio.

■ Intensa actividad de operadores que buscan nuevas ubicaciones y new entrants internacionales que testan el mercado español.

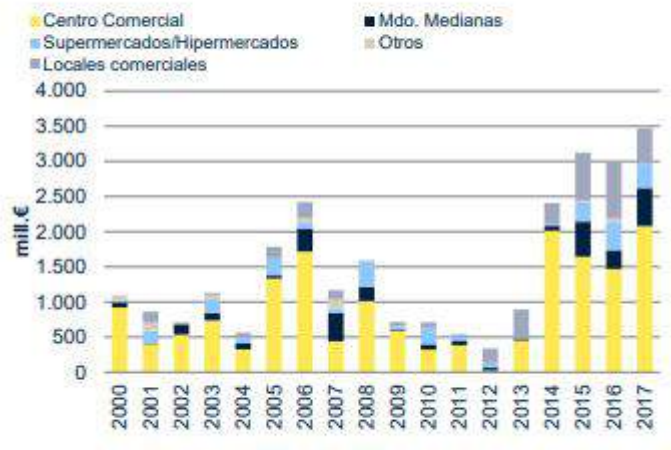
■ La subida en las ventas en centros prime está favoreciendo una reducción de los descuentos, con renovaciones de contrato al alza y mayores niveles de renta en los nuevos desarrollos urbanos prime.

■ 2017 es un año récord de inversión en el mercado retail, situándose por primera vez como el producto terciario con mayor inversión en España.

■ El interés en activos retail y el apetito inversor continúan comprimiendo el nivel de yields, si bien, el mercado de medianas superficies, tiene mayor capacidad de ajuste.

GRÁFICO 1

Volumen de inversión por segmento*



Fuente: Savills Aguirre Newman / * no incluye sucursales bancarias

GRÁFICO 2

Indicador de confianza del consumidor vs. Índice de ventas minoristas



Fuente: CIS / INE

Coyuntura económica:

La economía española crece por cuarto año consecutivo después de que el PIB creciera un 3,1% interanual en el tercer trimestre de 2017, según desvelan los datos de la Contabilidad Nacional publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE). Este ritmo de crecimiento permite asegurar que se alcanzará con holgura la previsión del 3% al cierre del ejercicio.

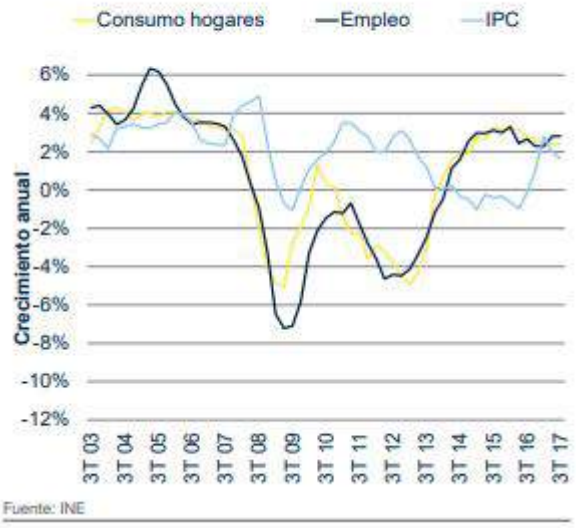
El buen comportamiento de los principales indicadores económicos ha favorecido la mejora constante en las previsiones del PIB desde principios de año, cuando se esperaba un crecimiento interanual del 2,3%.

El crecimiento del consumo de los hogares se mantiene en el 2,4% en el tercer trimestre de 2017 y por otro lado, el empleo crece un 2,8% en el mismo periodo, tres décimas más que en el primer trimestre, lo que supone la creación de más de 500.000 puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo. Esta tendencia de crecimiento de empleo continuará en el tiempo hasta 2021, según las previsiones de Focus Economics.

El mercado laboral se mantiene en fase expansiva. El último dato de la EPA de 2017 situó la tasa de desempleo en 16,38%, lo que representa un ajuste de más de 9,68 puntos porcentuales respecto al primer trimestre de 2013 (nivel más alto, no solo de los últimos años, sino de la serie histórica). Los últimos datos publicados por el Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE) arrojan un descenso del 9% en el número de desempleados en 2017.

GRÁFICO 3

Indicadores económicos



Fuente: INE

Ventas y afluencia a centros comerciales.

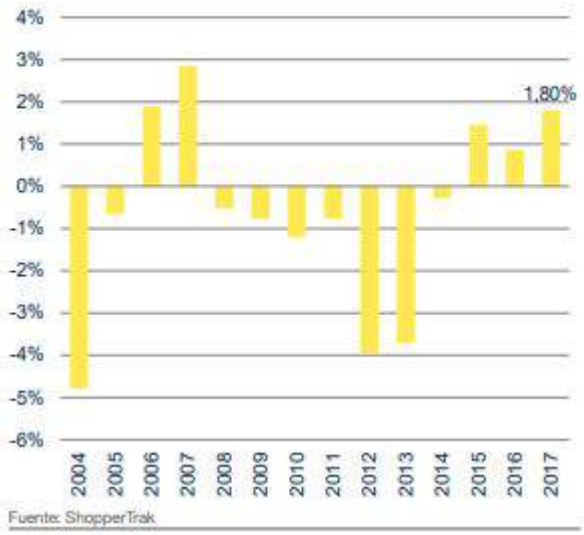
De acuerdo con los datos de la Asociación Española de Centros Comerciales (AECC) durante 2017 las ventas ascendieron a 43,600 millones de euros, lo que supone un incremento del 3,5% respecto a 2016, 0,97 puntos porcentuales por debajo del incremento experimentado en el año anterior.

Los últimos valores que arroja el índice ShopperTrack confirman el buen momento del sector de centros comerciales y reflejan un incremento de afluencias del 1,8% respecto al año anterior, 0,9 puntos porcentuales por encima del ocurrido en 2016 y el valor de crecimiento más alto desde 2007.

Durante 2017 la evolución del índice ha sido irregular, contrastando los tres primeros meses en los que el tráfico creció a una media del 3,5% respecto a 2016 destacando el importante aumento del mes de enero, en el que creció 5,51% y los meses de mayo y agosto en los que descendió a una media del -0,27%.

El mes de octubre fue especialmente negativo para las afluencias de centros comerciales que descendieron un -3,18%, las condiciones meteorológicas fue el motivo principal de esta caída. La crisis catalana podría haber afectado a las visitas a los centros comerciales ubicados en dicha comunidad. En noviembre, las ofertas del Black Friday atrajeron a compradores y animaron las compras navideñas, registrándose una subida del índice acumulado en un 1,3% e impulsando un cierre de 2017 positivo.

GRÁFICO 4
Variación interanual del Índice ShopperTrak 2017



Fuente: ShopperTrak

Stock actual y densidad comercial.

El stock de superficie comercial en producto tradicional retail roza los 16,5 millones de metros cuadrados. La cifra incluye centros comerciales, complejos outlet, centros de ocio, parques de medianas superficies e hipermercados. La comparativa respecto al año anterior muestra un incremento del 1,4%.

En el reparto de Superficie Bruta Alquilable (SBA) actual por regiones, Madrid, Andalucía y la Comunidad Valenciana se mantienen en cabeza, concentrando entre las tres casi el 50% del total nacional. En el furgón de cola tampoco ha habido cambios. Extremadura, Baleares, Navarra, Cantabria, La Rioja, Ceuta y Melilla apenas acumulan 940.000 m² y tan solo representan el 6% del total.

En cuanto a la densidad comercial, el nivel nacional se sitúa en 353 m² por 1.000 habitantes, un 1,1% sobre la cifra del año 2016 y un 2,2% sobre la cifra de 2015.

En el marco europeo, y excluyendo los hipermercados, la ICSC (International Council of Shopping Centres) sitúa a España en el puesto 16 con una densidad (302 m²) 3% por debajo de la media europea (312 m²).

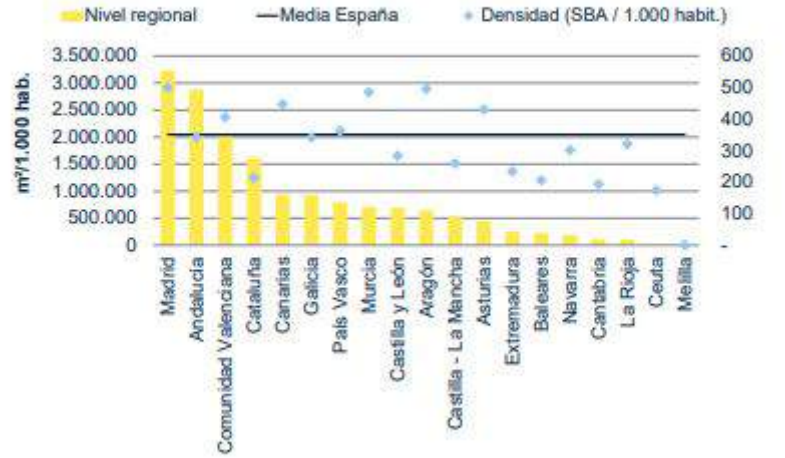
Por regiones, tras la inauguración de Plaza Río 2, la Comunidad de Madrid ha pasado a ocupar el primer puesto en el ranking, con 501 m², relegando a un segundo puesto a Aragón (495 m²) al que le sigue la región de Murcia (485 m²).

Durante 2017 más de 233.000 m² de SBA se han incorporado al mercado. Por tamaño destaca el Alisios (64.000 m²), propiedad del Grupo Hermanos Domínguez, se ubica en la

localidad de Tamaraceite, disponiendo de cerca de 125 locales comerciales y 70 restaurantes. Una de sus novedades consiste en la primera sala de cine junior del Archipiélago. Además, Conforama, Kiabi, Media Markt, H&M, Cortefiel y Mango también disponen de ubicaciones en el centro.

GRÁFICO 5

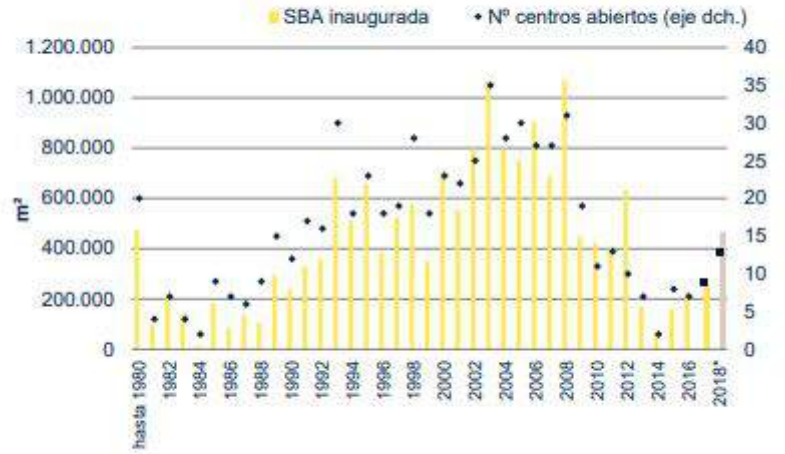
Densidad comercial por CCAA



Fuente: AECC / Savills Aguirre Newman

GRÁFICO 6

SBA inaugurada en España y número de centros abiertos



Fuente: AECC / Savills Aguirre Newman

Renovación y redistribución de espacios en centros comerciales.

La innovación ya no es una opción y tanto operadores como promotores están generando valor añadido para que la experiencia de compra sea diferente.

El punto de venta físico continúa teniendo elementos esenciales que no han pasado desapercibidos por parte de los profesionales del comercio online que cada vez en mayor medida hacen incursiones en el inmobiliario físico. Tal es el caso de Alibaba, Amazon, PcComponentes, Tiendanimal o Hawkers en los que la estrategia offline es importante en el proceso de crecimiento de sus negocios.

Las áreas de restauración o food courts han sido zonas hasta ahora infrautilizadas tanto desde el punto de vista económico como del servicio que pueden ofrecer al consumidor. Ya no son meros lugares para comer y beber sino puntos de encuentro donde la socialización y el confort juegan un papel primordial: zonas de juegos para niños, áreas de recarga de móviles y ordenadores, zonas de lectura compartida, kioskos temporales en los que degustar o adquirir productos frescos o delicatessen o clases de cocina son algunos de los elementos que logran este objetivo e incrementan la estancia media en el centro y las sinergias con el resto de actividades.

TABLA 1

Operadores más activos en centros comerciales

JD	H&M	Tagliatella
Sprinter	UDON	LUSH
PANDORA	MI SA KO	D
AKI	PRIMARK	MANGO
100 Montaditos	pimkie	adidas

Según JLL Fundamentales Mercado Retail 1T 2018:

España se encuentra entre los países europeos que mayor crecimiento estimado de capital values de centros comerciales experimentará en los próximos cinco años. Madrid, por su parte, también ocupa las primeras posiciones en cuanto al crecimiento previsto de precios de mercado de locales en calle hasta 2022. Las cifras de inversión en el primer trimestre son muy favorables, con un volumen total que ronda los 882 M€. En el primer trimestre han destacado grandes operaciones como la venta del portfolio de Inditex al fondo alemán Deka o la compra del 70% del centro comercial Parque Corredor por la joint venture formada por Redevco y Ares.

Rentas al alza

1T 2018
Rentas prime en €/m²/mes

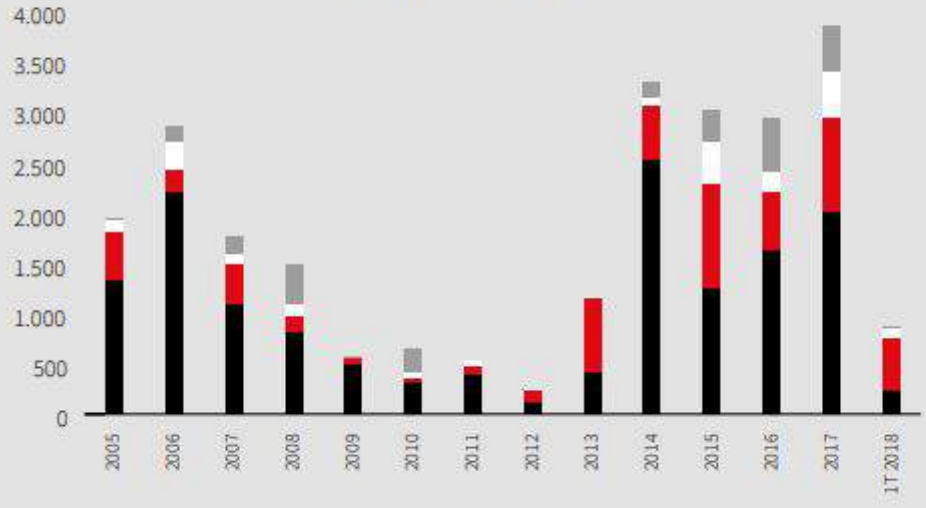
Locales en calle	Centros comerciales	Parques de medianas
280 €	**95,50 €**	**18,50 €**

Crecimiento rentas 1T 2018 | 1T 2017

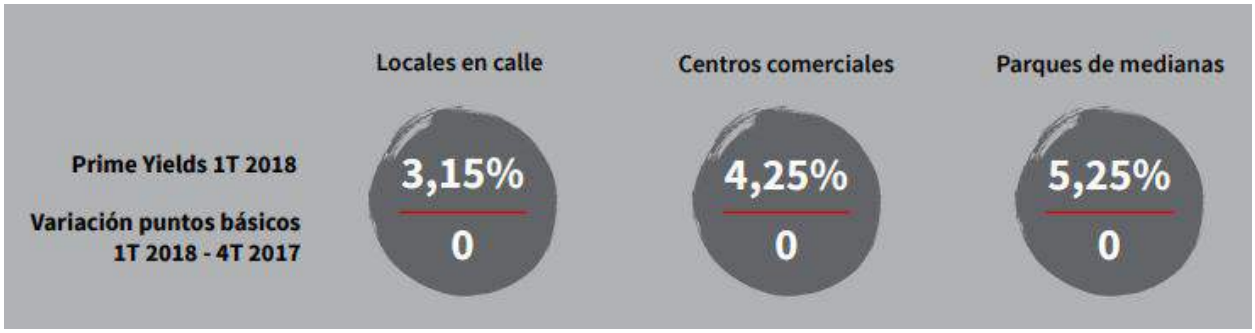
+5,3%	+4,9%	+2,8%

Fuerte comienzo de la inversión en 2018

Volumen de inversión (millones de €)









CONCLUSION:

Se aprecia que la apertura de nuevos centros comerciales en España se ha reactivado ligeramente con la irrupción de las SOCIMIS. Los niveles de ocupación se están recuperando y las rentas están empezando a mejorar (subieron un 4,90% en 2017), y también es importante destacar que las rentabilidades han disminuido dada la confianza del inversor en este mercado, llegando a situarse en el 4,25% en el primer trimestre de 2018, según los últimos datos publicados.

De acuerdo con todo lo anterior, se han establecido las siguientes hipótesis de cálculo:

1°.- Que de acuerdo con la actual situación económica, así como con las expectativas de oferta-demanda de la zona, y el actual nivel de ocupación de los edificios comerciales próximos de similares características, se estima que se podría mejorar la ocupación actual en los próximos meses, sobre todo cuando se divida el actual local hipermercado en varios locales más pequeños.

2º.- Según dichos estudios la rentabilidad exigida a la inversión estaría entre un 5,50 % y un 7,50 %, estimando una rentabilidad conservadora en estos momentos que sería del 7,50 %, prolongada durante los 40 años de vida útil restante de la explotación, ya que en la actualidad aunque tiene unos 20 años, según ficha catastral, dada sus reformas continuas se podría similar a una edad de 10 años.

3º.- Dado que el área de influencia del Centro comercial son unos 400.000 – 500.000 habitantes y que carece de competencia en dicho área se podría llegar a ocupaciones que ronden el 90% una vez se ocupen los locales vacíos o se rediseñen los locales de mayor tamaño a superficies más demandadas en este tipo de centros pequeños.

IV.2 OFERTA Y DEMANDA

OFERTA DE LOCALES COMERCIALES DE DIFERENTES TAMAÑOS EN CENTROS COMERCIALES Y PARQUES DE MEDIANAS SUPERFICIES:

El nivel de la oferta de locales comerciales en centros comerciales y parques de medianas superficies englobados en centros comerciales situados en el entorno próximo al edificio que se valora así como en zonas comerciales próximas de similares características de la Comunidad valenciana y Región de Murcia, es medio (los centros y parques estudiados presentan diversas unidades en alquiler, siendo de significar que la oferta se concentra principalmente en zonas comerciales prácticamente consolidadas, situadas próximas a los grandes ejes de comunicación viaria de la comunidad autónoma de Valencia y Murcia -A-7, A-30, etc.-, así como en el ámbito del área metropolitana de las ciudades de Valencia, Alicante, Murcia y Cartagena).

DEMANDA DE LOCALES COMERCIALES DE DIFERENTES TAMAÑOS EN CENTROS COMERCIALES Y PARQUES DE MEDIANAS SUPERFICIES:

El nivel de la demanda de locales comerciales centros comerciales y Parques de medianas situados en el entorno próximo a las parcelas que se valoran así como en zonas comerciales próximas de similares características de las provincias de Murcia, Alicante y Valencia es medio (el nivel de demanda es directamente proporcional a su superficie, y esta es ligeramente superior en los centros y parques englobados en centros o zonas comerciales "prime").

No obstante, la demanda de los operadores se centra actualmente en centros y parques secundarios al intentar evitar los precios elevados de los centros "prime". Así mismo, teniendo en cuenta el ligero ascenso de las ventas y el gran número de transacciones realizadas en centros comerciales y de medianas a lo largo de 2017 y los proyectos en desarrollo o pendientes de desarrollar, se prevé que el estancamiento de rentas detectado en años anteriores se estabilice y comiencen a subir especialmente en los centros y parques de medianas, cuyos nuevos proyectos, además, son más numerosos.

PRECIOS DETECTADOS

El intervalo de valores unitarios de renta mínima garantizada de inmuebles de similares características ubicados en el entorno próximo al edificio que se valora, así como en zonas comerciales próximas de similares características de las provincias de Valencia, Alicante y Murcia, oscila actualmente entre 5-€/m²/mes y 21.-€/m²/mes, según superficies y ubicación.

Así mismo, es de significar que la renta variable mensual que se solicita para esta tipología de inmuebles oscila habitualmente entre el 5-8% de la facturación descontando la renta mínima garantizada pagada mensualmente (IVA excluido), obviamente siempre que dicho porcentaje sea superior a la renta mínima garantizada abonada.

Opinión:

Estimamos que este tipo de centros comerciales pueden ser interesante para los operadores de marcas conocidas siempre que funcionen el resto de los locales que componen el centro comercial. Si el resto de locales ya abiertos presentasen baja ocupación sería difícil de comercializar estos nuevos locales a corto plazo.

Con los datos y estudios localizados y la disparidad de rentas, desde 21,00 €/m². mes, los pequeños y mejor situados y más consolidados, hasta los 5,00 €/m². mes, los grandes y peor ubicadas, sería arriesgado estimar una renta media por encima de los 11,00 €/m². mes para el Edificio, al tener una notable superficie y con un gran aparcamiento y excelente visibilidad y acceso.

IV.3 COMPARABLES

OFERTAS DE LOCALES PEQUEÑOS Y MEDIANOS EN CENTROS COMERCIALES EN ALQUILER

Testigo	1
Fecha	4/05/18
Tipología	Local en CC
Antigüedad	15 años
Dirección	avenida Pio XII, 2
Ciudad	Campanar, València
Superficie	130 m²
Precio solicitado mes	2.700 €
Unitario mes	20,77 €/m²
Fuente	Particular
Teléfono	685 092 302

Testigo	2
Fecha	4/05/18
Tipología	Local en CC
Antigüedad	15 años
Dirección	calle de xàtiva, 24
Ciudad	La Roqueta, València
Superficie	136 m²
Precio solicitado mes	2.916 €
Unitario mes	21,44 €/m²
Fuente	API
Teléfono	960 964 071

Testigo	3
Fecha	4/05/18
Tipología	Local en CC
Antigüedad	15 años
Dirección	Av. de Murcia s/n
Ciudad	Cartagena
Superficie	35 m²
Precio solicitado mes	500 €
Unitario mes	14,29 €/m²
Fuente	Particular
Teléfono	645 883 966

Testigo	4
Fecha	4/05/18
Tipología	Local en CC
Antigüedad	15 años
Dirección	calle asturias, 34
Ciudad	Penya-Roja, València
Superficie	33 m²
Precio solicitado mes	500 €
Unitario mes	15,15 €/m²
Fuente	API
Teléfono	960 966 548

Testigo	5
Fecha	4/05/18
Tipología	Local en CC
Antigüedad	15 años
Dirección	CC nuevo centro
Ciudad	Campanar - Valencia
Superficie	80 m²
Precio solicitado mes	1.500 €
Unitario mes	18,75 €/m²
Fuente	WEB
Teléfono	masprofesional.com

Testigo	6
Fecha	4/05/18
Tipología	Local en CC
Antigüedad	15 años
Dirección	CC Torre Golf
Ciudad	Alicante
Superficie	70 m²
Precio solicitado mes	1.200 €
Unitario mes	17,14 €/m²
Fuente	Particular
Teléfono	650 156 165

La media de las rentas encuestadas, asciende a 17,92 €/m²/mes, considerando un aumento por homogeneización, al estar los locales valorados en una zona de influencia de 300.000 – 400.000 personas, sin competencia de momento, del 0% y un ajuste por negociación del orden del 10%, el valor a efectos de cálculo adoptado es de 16,13 €/m²/mes para los medianos, pudiendo llegar los pequeños al doble, es decir a una renta media de 32,26 €/m².

OFERTAS DE LOCALES GRANDES EN CENTROS COMERCIALES EN ALQUILER

Testigo	1
Fecha	4/05/18
Tipología	Local de medianas
Antigüedad	15 años
Dirección	La Llum, València
Ciudad	Valencia
Superficie	2.280 m²
Precio solicitado mes	18.000 €
Unitario mes	7,89 €/m²
Fuente	API
Teléfono	960 968 367

Testigo	2
Fecha	4/05/18
Tipología	Local de medianas
Antigüedad	15 años
Dirección	Pere Barranco, Sant Pau, València
Ciudad	Valencia
Superficie	2.090 m²
Precio solicitado mes	12.000 €
Unitario mes	5,74 €/m²
Fuente	API
Teléfono	960 967 087

Testigo	3
Fecha	4/05/18
Tipología	Local de medianas
Antigüedad	15 años
Dirección	Mestalla, València
Ciudad	Valencia
Superficie	2.000 m²
Precio solicitado mes	18.000 €
Unitario mes	9,00 €/m²
Fuente	API
Teléfono	960 968 367

Testigo	4
Fecha	4/05/18
Tipología	Local de medianas
Antigüedad	15 años
Dirección	calle dels Traginers, 14
Ciudad	Vara de Quart
Superficie	1.886 m²
Precio solicitado mes	11.300 €
Unitario mes	5,99 €/m²
Fuente	API
Teléfono	960 961 346

Testigo	5
Fecha	4/05/18
Tipología	Local de medianas
Antigüedad	15 años
Dirección	Mogente
Ciudad	Xativa
Superficie	900 m²
Precio solicitado mes	5.400 €
Unitario mes	6,00 €/m²
Fuente	API
Teléfono	960 960 216

Testigo	6
Fecha	4/05/18
Tipología	Local de medianas
Antigüedad	15 años
Dirección	calle de fontanars dels alforins, 63
Ciudad	Safranar
Superficie	750 m²
Precio solicitado mes	5.000 €
Unitario mes	6,67 €/m²
Fuente	Particular
Teléfono	637 674 051

La media de las rentas encuestadas, asciende a 6,88 €/m²/mes, considerando un aumento por homogeneización, al estar los locales valorados en una zona de influencia de 300.000 – 400.000 personas, sin competencia de momento, del 0% y un ajuste por negociación del orden del 10%, el valor a efectos de cálculo adoptado es de 6,19 €/m²/mes.

SECCION V - VALORACION

V.1 METODOLOGIA Y SUPUESTOS

La metodología empleada en la presente valoración es:

a) Valor de Mercado por Método de Actualización de Rentas:

El método se basa en el análisis de Inversiones con valores esperados.

Se estimarán los costes de comercialización y los financieros normales para un promotor medio y para una edificación de características similares a la analizada.

Se estimará el valor en renta del inmueble comercial bajo el supuesto de que se encuentre, a la fecha de la valoración, alquilado a renta de mercado.

Se fijará el margen de beneficio del promotor, que en este caso ajustamos a un 7,50% para el Edificio Comercial una vez alquilado al ser un valor de mercado, por lo que se considera una tasa de actualización actual para este tipo de operaciones.

Partimos de las siguientes consideraciones:

1.- Entre los comparables detectados en los principales operadores del sector se aprecia que el precio unitario medio para locales en centros comerciales, entre grandes y pequeños, se podría estimar en 11,00.-€/m². mes, para el edificio comercial.

2.- Los locales en centros comerciales con buen poder de atracción, se suelen comercializar en periodos más cortos y su nivel de desocupación se puede estimar en un 10,00%, como media del sector en locales en centros comerciales pequeños como el valorado.

3.- Las rentas y costes se actualizarán al 0,52%, equivalente al 50% del incremento del IPC de los últimos 10 años.

V.2 COMENTARIOS ESPECIFICOS RELATIVOS A LOS ACTIVOS

Este edificio presenta los siguientes aspectos positivos:

1.- Está ubicado en una zona con buenos accesos y gran aparcamiento.

2.- El tamaño asumible al ser una SBA no muy grande.

Como aspectos negativos destacamos:

1.- La gran superficie comercial y terciaria en el entorno.

V.3 VALORACION

Para el cálculo del valor por actualización del inmueble partiremos de la relación de rentas actual, facilitada por el solicitante y que se estima correcta, con las previsiones futuras de ocupación y revalorización de rentas expuestas a lo largo del informe.

Consideraremos que a lo largo de 2018 se consiga llegar a una ocupación del 90,00%, si bien dados los periodos de carencia que se suelen conceder a los nuevos inquilinos para su instalación, las rentas de mercado no se conseguirían hasta el 2019, por lo que es en dicho año en donde se produciría la subida de ingresos significativa.

A partir de 2019 el crecimiento de rentas se produciría de manera prudente en torno al 50% de la media del IPC de los últimos 10 años, es decir se estimaría una subida del 0,52% anual durante los 40 años restantes de vida útil estimados para en centro comercial.

Durante toda la vida útil del centro comercial, 40 años, se estima una inversión en mantenimiento y conservación asumible por la propiedad del orden de 9,00 €/m² sobre la SBA, lo que supondría una inversión anual de 117.734,04 €, más un 3,00% de los ingresos en conceptos de gastos de administración del propietario.

La tasa de actualización considerada será del 7,50% conforme a los estudios sectoriales expuestos a lo largo de este informe.

Adjuntamos los cálculos realizados:

METODO ACTUALIZACIÓN DE RENTAS - DATOS PREVIOS

EDIFICIO	AÑO	RENTA NETA €/M² MES	SBA M²	RENTA BRUTA €/AÑO	OCUPACION ESTIMADA	RENTA NETA €/AÑO
LOCALES	2.018	8,70	13.081,56	1.365.181,41	100,00%	1.365.181,41
LOCALES	2.019	10,78	13.081,56	1.692.643,49	90,00%	1.523.379,14
LOCALES	2.020	10,84	13.081,56	1.701.445,23	90,00%	1.531.300,71
	TOTAL		13.081,56	.		

Tasa actualización estimada:	**7,50%**		
Incremento de rentas y costes:	**0,52%**		
Coste mantenimiento Local:	**117.734,04**	€/año	
Costes propiedad	**3,00%**	Sobre ventas	Durante toda la vida útil

OBSERVACIONES:
Estimamos que el edificio comercial se mantiene a renta de mercado con subidas del 0,52% y ocupación media del 90% durante toda su vida útil.

METODO ACTUALIZACION DE RENTAS

CASH FLOW

	AÑO	INGRESOS ALQUILER	COSTES CONSTRUCCION Y MANTENIMIENTO	GASTOS GENERALES Y RESTO DE COSTES	**RESULTADO**	**VALOR ACTUALIZACION DE RENTAS**
		€	€	€	**€**	**€**
1	2018	1.365.181,41	117.734,04	40.955,44	**1.206.491,93**	**1.163.644,15**
2	2019	1.523.379,14	118.346,26	45.701,37	**1.359.331,51**	**1.219.586,72**
3	2020	1.531.300,71	118.961,66	45.939,02	**1.366.400,03**	**1.140.398,67**
4	2021	1.539.263,47	119.580,26	46.177,90	**1.373.505,31**	**1.066.352,32**
5	2022	1.547.267,64	120.202,08	46.418,03	**1.380.647,54**	**997.113,82**
6	2023	1.555.313,43	120.827,13	46.659,40	**1.387.826,90**	**932.370,98**
7	2024	1.563.401,06	121.455,43	46.902,03	**1.395.043,60**	**871.831,92**
8	2025	1.571.530,75	122.087,00	47.145,92	**1.402.297,83**	**815.223,67**
9	2026	1.579.702,71	122.721,85	47.391,08	**1.409.589,78**	**762.291,01**
10	2027	1.587.917,16	123.360,00	47.637,51	**1.416.919,65**	**712.795,27**
11	2028	1.596.174,33	124.001,47	47.885,23	**1.424.287,63**	**666.513,31**
12	2029	1.604.474,44	124.646,28	48.134,23	**1.431.693,92**	**623.236,45**
13	2030	1.612.817,71	125.294,44	48.384,53	**1.439.138,73**	**582.769,56**
14	2031	1.621.204,36	125.945,97	48.636,13	**1.446.622,25**	**544.930,20**
15	2032	1.629.634,62	126.600,89	48.889,04	**1.454.144,69**	**509.547,75**
16	2033	1.638.108,72	127.259,22	49.143,26	**1.461.706,24**	**476.462,70**
17	2034	1.646.626,89	127.920,96	49.398,81	**1.469.307,12**	**445.525,86**
18	2035	1.655.189,35	128.586,15	49.655,68	**1.476.947,51**	**416.597,77**
19	2036	1.663.796,33	129.254,80	49.913,89	**1.484.627,64**	**389.547,98**
20	2037	1.672.448,07	129.926,93	50.173,44	**1.492.347,70**	**364.254,54**
21	2038	1.681.144,80	130.602,55	50.434,34	**1.500.107,91**	**340.603,40**
22	2039	1.689.886,75	131.281,68	50.696,60	**1.507.908,47**	**318.487,95**
23	2040	1.698.674,17	131.964,34	50.960,22	**1.515.749,60**	**297.808,45**
24	2041	1.707.507,27	132.650,56	51.225,22	**1.523.631,49**	**278.471,68**
25	2042	1.716.386,31	133.340,34	51.491,59	**1.531.554,38**	**260.390,45**
26	2043	1.725.311,52	134.033,71	51.759,35	**1.539.518,46**	**243.483,23**
27	2044	1.734.283,14	134.730,69	52.028,49	**1.547.523,96**	**227.673,81**
28	2045	1.743.301,41	135.431,29	52.299,04	**1.555.571,08**	**212.890,90**
29	2046	1.752.366,58	136.135,53	52.571,00	**1.563.660,05**	**199.067,84**
30	2047	1.761.478,88	136.843,43	52.844,37	**1.571.791,08**	**186.142,32**
31	2048	1.770.638,57	137.555,02	53.119,16	**1.579.964,40**	**174.056,06**
32	2049	1.779.845,89	138.270,31	53.395,38	**1.588.180,21**	**162.754,56**
33	2050	1.789.101,09	138.989,31	53.673,03	**1.596.438,75**	**152.186,87**
34	2040	1.798.404,42	139.712,06	53.952,13	**1.604.740,23**	**142.305,34**
35	2041	1.807.756,12	140.438,56	54.232,68	**1.613.084,88**	**133.065,42**
36	2042	1.817.156,45	141.168,84	54.514,69	**1.621.472,92**	**124.425,45**
37	2043	1.826.605,67	141.902,92	54.798,17	**1.629.904,58**	**116.346,48**
38	2044	1.836.104,02	142.640,81	55.083,12	**1.638.380,08**	**108.792,07**
39	2045	1.845.651,76	143.382,54	55.369,55	**1.646.899,66**	**101.728,18**
40	2046	1.855.249,15	144.128,13	55.657,47	**1.655.463,54**	**95.122,94**
	SUMA	**67.041.586,29**	**5.219.915,43**	**2.011.247,59**	**59.810.423,26**	**18.576.798,02**

VALOR DE MERCADO					
				VALOR ACTUAL METODO DE ACTUALIZACION DE RENTAS ESTIMADAS	
VALOR DE	***1***	*EDIFICIO COMERCIAL*		***18.576.798,02***	**€**
		VALOR DE MERCADO		***18.576.798,02***	**€**

- **VALOR ESTIMADO REDONDEADO: 18.600.000,00.-€.**

18.600.000,00 EUROS

(DIECIOCHO MILLONES SEISCIENTOS MIL EUROS)

V.4 FECHA DE VALOR Y FECHA DE EMISION

La fecha de valor es el día 7 de mayo de 2018. Se hace constar que los valores pueden sufrir modificaciones a lo largo del tiempo y por lo tanto una valoración realizada en una fecha concreta puede no resultar válida para una fecha anterior o posterior.

Visita de inspección: 25 de abril de 2018.

V.5 COMENTARIOS A LA VALORACION

Fecha de la valoración:
La valoración se realiza considerando la información y el estado de los inmuebles y del mercado a fecha 7 de mayo de 2018, siendo esta la fecha de valoración a todos los efectos.

Solicitante y destinatario:
El solicitante y destinatario es:

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Activo:
El Activo valorado es el Edificio Comercial exento sito en la Avenida Blasco Ibáñez (CC. PLAZA MAYOR), nº S/N, en el municipio de Gandía, provincia de VALENCIA (46701), supuesto libres de cargas, a efectos de obtener su valor de Mercado.

Finalidad de la valoración:
Esta valoración tiene como finalidad exclusiva determinar el valor de Mercado de los activos inmobiliarios para asesoramiento al propietario.

Uso del presente informe:
Este informe se emite para uso exclusivo del solicitante.

El presente informe de valoración debe ser entendido en su conjunto. La lectura e interpretación parcial del mismo puede desvirtuar el contenido y conclusiones de la valoración y conducir a una interpretación errónea.

Status del valorador:
Los valoradores, VALTECSA y Antonio Burgos Díaz, son valoradores externos e independientes del solicitante.

Criterio de la valoración:
Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando su venta por separado y no formando parte de una cartera de inmuebles.

Alcance de las investigaciones y comprobaciones realizadas:
Para emitir el presente informe se ha realizado inspección visual al inmueble. La documentación e información facilitada, referente a los contratos de alquiler, fechas de vencimiento y rentas se da por buena, por lo que el valor obtenido podría sufrir variación en caso de que los supuestos adoptados no se correspondieran con la realidad. Se incluye una relación con el alcance de las investigaciones realizadas.
El informe ha sido realizado partiendo de la documentación e información aportada por el cliente, así como en base a la visita de inspección realizada al inmueble. En caso de que exista documentación y/o información relevante no facilitada o que la aportada no se corresponda con la realidad el informe, los resultados carecerían de toda validez.

Las principales comprobaciones realizadas han sido:

- → Identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección ocular por parte de un técnico competente. Las comprobaciones respecto a su superficie y demás características físicas del inmueble se han basado en la información y documentación facilitada por el solicitante.

- → Respecto al estado de ocupación se parte del listado de inquilinos, fechas de contratos y vencimientos, así como de las rentas fijas y variables, que se asume como correcta y veraz.

- → Las características del inmueble referentes al planeamiento urbanístico vigente (licencias de apertura y actividad) ha sido realizada partiendo de la consulta a la web municipal y a la documentación e información facilitada por el cliente. En caso de que exista documentación y/o información relevante al respecto no facilitada o que la aportada no se corresponda con la realidad el informe, los resultados carecerían de toda validez.

- → Información de mercado. Comprobación de los valores de mercado mediante procedimientos muestrales y estadísticos en aquellos casos en los que para obtener el valor del inmueble se haya aplicado la comparación.

Todas estas comprobaciones tienen las limitaciones derivadas del alcance y veracidad de la documentación e información facilitada por el cliente así como de las posibles restricciones que pudiera haber en la realización de la visita de inspección al inmueble.

Para realizar estas comprobaciones se han verificado en base a lo anteriormente mencionado:

- Las características del entorno, la disponibilidad de comunicaciones e instalaciones que afectan al valor.
- Las características del inmueble.
- Las dimensiones y superficies de los inmuebles.
- El uso de los inmuebles.
- La descripción del inmueble
- El estado aparente de conservación y mantenimiento.
- La correspondencia, en su caso, entre la identificación registral, catastral y real del inmueble.
- La situación urbanística

V.6. SUPUESTOS Y SUPUESTOS ESPECIALES

Supuestos:

Se han pactado con el cliente los siguientes supuestos

La superficie ha sido contrastada documental pero no físicamente, por lo que el valor se obtiene en el supuesto de que la superficie adoptada se corresponda con la realidad y se ubique en el emplazamiento indicado en la documentación aportada.
Las comprobaciones urbanísticas se han realizado sobre la documentación aportada que se adjunta al informe, por lo que se recomienda contrastarlas con la cédula urbanística o certificado municipal.

En el caso de que los parámetros urbanísticos, sobre todo en lo referente a licencias de apertura y actividad, adoptados no se correspondan con los obtenidos de la información recabada, el valor es susceptible de ser modificado.

Los datos en cuanto a titularidad, uso y destino del inmueble han sido obtenidos de la documentación e información facilitada por el solicitante, por lo que se hace el supuesto de que dicha información y documentación se corresponde con la realidad, fundamentalmente en lo referente a la ocupación.

Se ha obtenido el valor del inmueble en el supuesto de que se encuentre libre de todo tipo de cargas y gravámenes, excepto de inquilinos.

Las comprobaciones e inspecciones realizadas por el valorador no tienen la consideración de inspecciones técnicas, limitándose a realizar las necesarias para obtener el valor del inmueble, sin realizar investigaciones que tengan como finalidad determinar ni el estado de los inmuebles en cuanto a patologías o vicios ocultos ni ningún otro.

No es objeto de este informe ofrecer asesoramiento sobre la naturaleza o riesgos de contaminación, tanto del terreno como de las edificaciones, o sobre la existencia de sustancias tóxicas, ni sobre los costes de su eliminación, por lo que el valor se obtiene en el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de tales riesgos o circunstancias.

El valor se obtiene en el supuesto de que los inmuebles no estén afectados por factores medioambientales inherentes al mismo o a la URBANIZACIÓN circundante que pudieran incidirle.

SECCION VI - CONFIDENCIALIDAD Y LIMITACIONES. RESPONSABILIDADES.

Confidencialidad

El presente informe está destinado exclusivamente al solicitante del mismo y para el uso descrito en el punto V.5, por lo que copiar, reproducir o distribuir a terceros necesitará el consentimiento previo y por escrito de VALTEC, S.A.

Limitaciones

Esta valoración se ha realizado bajo los supuesto de que no existan restricciones onerosas ni gastos extraordinarios de los que no tenemos conocimiento, y conforme a todos los supuestos reflejados en el presente informe y teniendo en cuenta los comentarios expresados.

Responsabilidades

El Valorador asume la responsabilidad en cuanto a la correcta aplicación de los métodos y bases de valoración empleados si bien no asume ninguna responsabilidad sobre la veracidad o realidad de la documentación, dado que los resultados reales podrían ser diferentes puesto que frecuentemente, la realidad fáctica, así como los acontecimientos y las circunstancias no resultan tal y como se esperaban y se pretende abarcar un período futuro en el que hay riesgos subyacentes, pudiendo estas diferencias, en algunos supuestos, ser significativas. En este sentido, ningún aspecto contenido en el presente Informe es o puede ser considerado como una promesa, garantía o declaración de compromiso alguno para el futuro. El Valorador posee el conocimiento, habilidades y comprensión necesaria para realizar la valoración de forma competente.

La responsabilidad de El Valorador por el presente informe queda limitada a la finalidad y cliente para el que se ha realizado, excluyendo expresamente la responsabilidad frente a terceros y otras finalidades. La responsabilidad de la valoración le corresponde al valorador individual. El Valorador es externo respecto a El Solicitante.

Se ha realizado el presente informe de valoración en base a la documentación e información facilitada por el solicitante sobre superficies, situación, propiedad y usuario, condiciones de ocupación, restricciones, situación urbanística, servidumbres, licencias, vicios ocultos etc. No asumimos ninguna responsabilidad derivada de que se nos oculte o se nos proporcione información incompleta.

El Valorador declara que no tiene vínculos anteriores de ningún tipo con El Solicitante y que por tanto actúa con la máxima objetividad.

El Solicitante solicitará el consentimiento por escrito a El Valorador en caso de querer reproducir o hacer referencias públicas a la valoración o al informe.

La valoración se realiza conforme a las NORMAS DE VALORACION RICS, 9ª EDICION de enero de 2014.

VALTECSA (el Valorador), dispone de un sistema de reclamaciones a disposición del solicitante.

El cumplimiento de las NORMAS DE VALORACION RICS implican la posibilidad de estar sujeto a seguimiento por parte de la Institución, según las normas de conducta y carácter disciplinario.

VALTECSA tiene una póliza de Responsabilidad Civil contratada.

Y para que conste esta opinión de valor, firmo el presente en Madrid, a 7 de mayo de 2018.

VALORADOR	SUPERVISOR	REPRESENTANTE SOCIEDAD
		
Antonio Ramón Burgos Díaz MRICS Nº 1296615	Raúl Fernández Sánchez Director Técnico VALTEC, S.A.	Enrique Gutiérrez Briones Director Operativo VALTEC, S.A.

APÉNDICE I

Bases de contratación

1. Siguiendo las instrucciones de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. hemos realizado el presente informe de valoración del Edificio Comercial exento sito en la Avenida Blasco Ibáñez (CC. PLAZA MAYOR), nº S/N, en el municipio de Gandía, provincia de VALENCIA (46701), supuesto libre de cargas, excepto inquilinos.

2. El presente informe tiene como finalidad exclusiva determinar el valor de mercado del inmueble con finalidad asesoramiento, declarando que no es válido ni para ninguna finalidad diferente a esta ni para ningún otro solicitante y/o destinatario distinto del indicado.

3. El Objeto de la valoración es el Edificio Comercial exento sito en la Avenida Blasco Ibáñez (CC. PLAZA MAYOR), nº S/N, en el municipio de Gandía, provincia de VALENCIA (46701), supuesto libres de cargas, a efectos de obtener su valor de Mercado.

4. El Tipo de propiedad es Edificio Comercial alquilado.

5. El Derecho que se valora es la Plena Propiedad y sin servidumbres y cargas que graven la propiedad.

6. Las Bases de Valor empleadas en la valoración será el Valor de Mercado.

7. La fecha de la valoración será el 7 de mayo de 2018.

8. El Valorador declara que no tiene vínculos anteriores de ningún tipo con El Solicitante y que por tanto actúa con la máxima objetividad.

9. La responsabilidad de la valoración le corresponde al valorador individual. El Valorador es externo respecto a El Solicitante.

10. Se valora en euros (€).

11. La valoración se hará bajo los supuestos de que no existan restricciones onerosas ni gastos extraordinarios de los que no tenemos conocimiento, y conforme a todos los supuestos reflejados en el presente informe y teniendo en cuenta los comentarios expresados.

12. Las comprobaciones que se realizan son: *la inspección física exterior e interior, la documentación registral y la documentación catastral.*

13. Se ha dispuesto de documentación que acredite los inquilinos, fechas de contrato, de vencimiento y la renta actual.

14. El Solicitante solicitará el consentimiento por escrito a El Valorador en caso de querer reproducir o hacer referencias públicas a la valoración o al informe.

15. La valoración se realizará conforme a las NORMAS DE VALORACION RICS, 9ª EDICION de enero de 2014.

16. El Valorador posee el conocimiento, habilidades y comprensión necesaria para realizar la valoración de forma competente.

17. Los honorarios se calculan en base a la responsabilidad y cualificación necesaria.

18. La presente valoración se hace bajo el supuesto de que se encuentre, a la fecha de la valoración, alquilado a la renta facilitada por el solicitante y en las condiciones que figuran en el listado aportado.

19. VALTECSA (el Valorador), dispone de un sistema de reclamaciones a disposición del solicitante.

20. El cumplimiento de las NORMAS DE VALORACION RICS implican la posibilidad de estar sujeto a seguimiento por parte de la Institución, según las normas de conducta y carácter disciplinario.

VALTECSA
Valoraciones Técnico Económicas

C/ Oquendo 23, Bajo 8- C.P. 28006 MADRID
Telf. 91 571 33 00 - Fax 91 571 44 52
central@valtecsa.com http://www.valtecsa.com

Regulated by RICS

Referencia Informe: 2018-03498/40 v.01

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Avenida Blasco Ibañez
46701 – Gandía (Valencia)

Ref.: 2018-003498/40

Madrid, 7 de mayo 2018

De acuerdo a su requerimiento hemos procedido a la estimación del valor de seis locales comerciales y de servicios pertenecientes al Centro Comercial El Arcángel, ubicado en la avenida del Arcángel, s/n de Córdoba.

La presente estimación de valor se ha realizado de forma independiente, sin estar supeditados los honorarios al valor alcanzado, y no teniendo intereses presentes o previstos sobre la propiedad valorada.

El inmueble ha sido visitado por el tasador el 26 de abril de 2018, y de acuerdo con nuestros mejores conocimientos y apreciaciones, todas las afirmaciones e informaciones que se reflejan en el presente informe son válidas y correctas, y en ningún caso se ha omitido conscientemente información alguna.

En base a las consideraciones que exponemos en el informe adjunto, es nuestra opinión que el Valor de Mercado del inmueble a fecha 7 de mayo de 2018, viene representado en la cantidad de:

26.092.000 EUROS (VENTISÉIS MILLONES NOVENTA Y DOS MIL EUROS)

Agradecemos su confianza en nuestra firma y quedamos a su disposición para aclarar cualquier duda que pudiera surgirles.

Les saludamos atentamente,

VALTEC, S.A.



Enrique Gutiérrez
Director de Operaciones

Inscrita en el Reg. Mer. Madrid. Tomo 7.036 Gral. 6.033 Secc. 3ª. del Libro de Sociedades, Folio 10, Hoja Nº 71.908. Innscrip. 1ª. – C.I.F. A-78330768
Regulada por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Nº 710919

VALTECSA
Valoraciones Técnico Económicas

Regulated by RICS

C/ Oquendo 23, Bajo 8- C.P. 28006 MADRID
Telf. 91 571 33 00 - Fax 91 571 44 52
central@valtecsa.com http://www.valtecsa.com

Inscrita en el Reg. Mer. Madrid. Tomo 7.036 Gral. 6.033 Secc. 3ª del Libro de Sociedades, Folio 10, Hoja Nº 71.908. Innscrip. 1ª. – C.I.F. A-78330768
Regulada por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Nº 710919



II. VALORACION DE SEIS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS SITUADOS EN EL CENTRO COMERCIAL EL ARCÁNGEL DE CÓRDOBA.

Expediente:	2018-03498/40 v.01
Fecha:	7 de mayo de 2018
Solicitante:	**VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

CONTENIDO

SECCION I - TERMINOS DE REFERENCIA 3
I.1 DATOS DEL SOLICITANTE, DESTINATARIO Y CONTACTO 3
I.2 FINALIDAD Y ALCANCE DEL INFORME 3
I.3. FECHA DE VALOR Y FECHA DE EMISION 3
I.4 USO Y DESTINO DEL INMUEBLE 3
I.5 BASES DE VALORACION 3
I.6 DOCUMENTACION APORTADA 4
SECCION II - LOS ACTIVOS 5
II.1 UBICACIÓN E IDENTIFICACION 5
II.1.1 Datos registrales 5
II.1.2 Datos catastrales 38
II.2 DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS 41
II.3 SUPERFICIES 52
II.4 TIPO DE NÚCLEO 53
SECCIÓN III - SITUACIÓN LEGAL 55
III.1 SITUACION URBANISTICA 55
III.2 REGIMEN DE PROTECCION, TENECIA Y OCUPACION 56
SECCIÓN IV - INFORMACIÓN DE MERCADO 57
IV.1 MERCADO, ASPECTOS GENERALES 57
IV.2 OFERTA Y DEMANDA 71
IV.3 COMPARABLES 72
SECCION V - VALORACION 74
V.1 METODOLOGIA Y SUPUESTOS 74
V.2 COMENTARIOS ESPECIFICOS RELATIVOS A LOS ACTIVOS 75
V.3 VALORACION 75
V.4 FECHA DE VALOR Y FECHA DE EMISION 78
V.5 COMENTARIOS A LA VALORACION 78
V.6. SUPUESTOS Y SUPUESTOS ESPECIALES 80
SECCION VI - CONFIDENCIALIDAD Y LIMITACIONES. RESPONSABILIDADES. 81
Confidencialidad 81
Limitaciones 81
Responsabilidades 81
APÉNDICE I 83
Bases de contratación 83

SECCION I - TERMINOS DE REFERENCIA

I.1 DATOS DEL SOLICITANTE, DESTINATARIO Y CONTACTO

Siguiendo las instrucciones de VERACRUZ PROPERTIES, S.A. hemos realizado el presente informe de valoración de seis locales comerciales y de servicios pertenecientes al Centro Comercial El Arcángel, situado en la avenida del Arcángel, s/n de Córdoba (14003), a efectos de obtener su valor de Mercado.

Los datos correspondientes al solicitante, destinatario y al contacto son los siguientes:

- Solicitante: VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.
- Domicilio: Avenida de Blasco Ibáñez número 6, Centro Comercial Plaza Mayor en Gandía, Valencia.
- CIF: A12936340

Se encarga el informe a Valtec S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo: 7.036 General, Sección: 3ª del Libro de Sociedades. Folio: 10 Hoja nº 71.908, Inscripción 1ª. CIF A78330768.

I.2 FINALIDAD Y ALCANCE DEL INFORME

El presente informe tiene como finalidad exclusiva de asesoramiento para determinar el valor de los locales con el fin de *obtener el* ***valor de mercado*** *en base a los supuestos planteados,* declarando que no es válido ni para ninguna finalidad diferente a ésta ni para ningún otro solicitante y/o destinatario distinto del indicado.

I.3. FECHA DE VALOR Y FECHA DE EMISION

La fecha de valor es el día 7 de mayo de 2018. Se hace constar que los valores pueden sufrir modificaciones a lo largo del tiempo y por lo tanto una valoración realizada en una fecha concreta puede no resultar válida para una fecha anterior o posterior.

Visita de inspección: 26 de abril de 2018.

I.4 USO Y DESTINO DEL INMUEBLE

Según las informaciones facilitadas por el solicitante, los activos se destinarán a su continuidad como inmuebles comerciales en alquiler.

I.5 BASES DE VALORACION

Esta valoración se ha realizado de acuerdo a las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) contenidas en el llamado "Red Book" edición de Enero de 2014. Las valoraciones de mercado realizadas de acuerdo a la RICS están reconocidas internacionalmente por The European Group of Valuers (TEGOVA) y The International Valuation Standards Committee (IVSC).

Se hace constar que el valorador y el equipo que ha supervisado, cuyos datos se adjuntan, posee la suficiente capacidad técnica y de conocimiento del mercado para poder realizar el informe de acuerdo con los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

La base de valoración empleada es la de valía definido en el mencionado Libro Rojo, "La base de la valoración, supuestos y supuestos especiales".

✓ **Base de valor:** Declaración sobre los supuestos fundamentales de medición de una valoración.

En los Estándares RICS de Valoración (Libro rojo 9ª Edición. Enero de 2014) están reconocidas las siguientes bases de valoración:

Valor de Mercado.- cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.

I.6 DOCUMENTACION APORTADA

Para la realización de la presente valoración se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentación fotográfica

- Planos de situación

- Notas simples de fecha 16-01-2018.

- Documentación catastral (fichas catastrales de fecha de emisión 08/05/2018).

- Relación de rentas, fechas de contrato y vencimientos de los diferentes inquilinos que ocupan los locales alquilados (rent-roll).

- Propuesta de división del local comercial.

- Documentación urbanística.

SECCION II - LOS ACTIVOS

II.1 UBICACIÓN E IDENTIFICACION

Activos valorados: Locales comerciales y de servicios en centro comercial.
Emplazamiento: Centro Comercial El Arcángel, avenida del Arcángel, s/n.
Municipio: CÓRDOBA
Código postal: 14003
Provincia: CÓRDOBA

II.1.1 Datos registrales

Inscritas en el Registro de la Propiedad de Córdoba nº 4:

ELEMENTO	FINCA Nº	TOMO	LIBRO	FOLIO	INSCRIPCIÓN
LOCAL APARCAMIENTO	8847	2707	881	178	18ª
LOCAL BÚNKER	8849	2532	706	126	13ª
LOCAL B-47	8885	2532	706	134	13ª
LOCAL ALIMENTACIÓN	8893	2529	703	218	13ª
LOCAL ALJIBE	10323	2708	882	40	10ª
C. TRANSFORMACIÓN	10325	2708	88	48	10ª

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

MARIA CONCEPCION VALVERDE FERNANDEZ

Registrador de la Propiedad de CORDOBA 4

Avda. de Al-Nasir 1 - CORDOBA

tlfno: 0034 957 404673

correspondiente a la solicitud formulada por

OLAZABAL ASOCIADOS ASESORES JURIDICOS Y TRIBUTARIOS SLP.

con DNI/CIF: B95796603

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: Z77HC61N

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

http://www.registradores.org

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720614
Huella: 968774b3-071b297d-4f27ef9b-49d0f3B6-14b9323c-f4181124-57ef3864-f9d62ba7

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

CÓRDOBA NÚMERO CUATRO

Avda. Al Nasir, 1, 3ª plta. - 14.006-CÓRDOBA

Tel.: 957404673 Fax: 957767931

FINCA DE CÓRDOBA Sec.3 Nº: 8847

Código Registral Único: 14021000224237

_____ DESCRIPCION DE LA FINCA _____

URBANA.- NUMERO UNO.- Local comercial destinado a aparcamientos ubicado en el Complejo denominado Centro Comercial El Arcángel, situado en término de Córdoba, calle Venerable Juan de Santiago, Avenida del Arcángel, calle Enrique Puga y vía de servicio. Ocupa una superficie construida de veintinueve mil quinientos treinta y cinco metros noventa y ocho decímetros cuadrados, y consta de planta de sótano, con una superficie construida de dieciséis mil novecientos cuarenta y nueve metros sesenta decímetros cuadrados, en la que se ubicarán seiscientas setenta plazas de aparcamiento, con sus correspondientes calles de circulación y maniobras; planta baja, con una superficie construida de doce mil quinientos setenta y un metros setenta decímetros cuadrados, en la que se ubicarán cuatrocientas treinta y siete plazas de aparcamiento, con sus correspondientes calles de circulación y maniobras; y planta primera en alto, con una superficie construida de catorce metros sesenta y ocho decímetros cuadrados. Tiene dos rampas de entrada, una que nace en la vía de servicio y otra en la Avenida del Arcángel, así como un acceso peatonal que desemboca en la misma Avenida. Ambas plantas se encuentran comunicadas entre sí por medio de diferentes escaleras, teniendo varias puertas de acceso recayentes al hall ubicado en la planta baja. Linda -visto desde la Avenida del Arcángel-, por la derecha, en planta de sótano, con zona de cimentación del edificio, y en planta baja, y debido al desnivel existente en el terreno, en parte en la calle Venerable Juan de Santiago, y en parte con subsuelo de la misma calle; por la izquierda, en planta de sótano, con zona de cimentación del edificio, y en planta baja, con zonas comunes al Centro Comercial, tales como cuartos mecánicos y locales técnicos y mall y los locales comerciales señalados con los números A-00, A1-00, (a) A2-00, (b) A3-00, (c), A-01, A-02, A-03, A1-03, A-04, A-05, A-06, A1-06 y MA-01; y por el fondo, en planta de sótano, con subsuelo de la vía de servicio, y en planta baja, con dicha vía. En la primera planta en alto, linda por todos sus lados con el local comercial destinado a gran área de alimentación. Dentro de estos linderos, y en planta de sótano, se encuentra el local destinado a aljibe del local comercial destinado a gran área de alimentación, que se configura como finca nueva e independiente, al que se tiene acceso por el local que se describe, y en planta baja, se encuentran los locales destinados a bunker y a centro de transformación, para el uso exclusivo del local comercial destinado a gran área de alimentación, que se configuran ambos como fincas nuevas e independientes, a los que se tiene acceso por la calle de circulación y maniobras ubicada en el local que se describe, encontrándose también parte de las zonas comunes al Centro Comercial, tales como cuartos mecánicos o locales técnicos, núcleos de comunicación vertical y horizontal y los accesos al local comercial destinado a gran área de alimentación. Dicho local podrá ser objeto de división, siempre respetando la unidad mínima indivisible, que constituye cada una de las plazas de aparcamiento. Dicha división no precisará ni consentimiento de la Junta General, ni alteración del título constitutivo, y en ningún caso, el hacer uso de esta facultad de dividir podrá dar lugar a la desafectación de los departamentos que resulten de la misma, al uso que se les asigna, en el apartado b de las normas de comunidad, es decir, al uso exclusivo de servicio complementario del Centro Comercial. CUOTA: Tiene una cuota o porcentaje en relación con la totalidad del Edificio, elementos comunes y gastos, de cinco enteros siete mil cuarenta y seis diezmilésimas por ciento. Referencia catastral: 4740901UG4944S0001ZD.

_____ TITULARIDADES _____

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720614
Huella: 968774b3-071b297d-4f27ef9b-49d0f386-14b9323c-f4181124-57ef3864-f9d62ba7

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
VERACRUZ PROPERTIES SA	A12936340	2707	881	178	18

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.

Formalizada en escritura con fecha 28/07/16, autorizada en MADRID, por DON NORBERTO GONZÁLEZ SOBRINO, nº de protocolo 2.551.

Inscripción: 18ª Tomo: 2.707 Libro: 881 Folio: 178 Fecha: 21/10/2016

CARGAS

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECCIONES.- SIETE.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda liberada por la cantidad de EXENTO satisfechos por autoliquidación, de la que se archiva copia. Córdoba a 11 de Abril de 2013.

Formalizada en escritura con fecha 03/01/13, autorizada en BILBAO, por DON ANDRÉS MARÍA URRUTIA BADIOLA, nº de protocolo 9.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 13 Tomo: 2.532 Libro: 706 Folio: 112 Fecha: 11/04/2013

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECCIÓN.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda liberada EXENTA por autoliquidación, de la que se archiva copia. Córdoba a 27 de Septiembre de 2016.

Formalizada en escritura con fecha 27/07/15, autorizada en MADRID, por DON PABLO MATIAS DE LA ESPERANZA RODRÍGUEZ, nº de protocolo 3.088.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 14 Tomo: 2.532 Libro: 706 Folio: 116 Fecha: 27/09/2016

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECCIÓN.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda liberada EXENTA por autoliquidación, de la que se archiva copia. Córdoba a 28 de Septiembre de 2016.

Formalizada en escritura con fecha 29/07/15, autorizada en MADRID, por DON PABLO MATIAS DE LA ESPERANZA RODRÍGUEZ, nº de protocolo 3.144.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 15 Tomo: 2.532 Libro: 706 Folio: 118 Fecha: 28/09/2016

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720614
Huella: 968774b3-071b297d-4f27ef9b-49d0f386-14b9323c-f4181124-57ef3864-f9d62ba7

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECCIÓN.8 Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda liberada EXENTA por autoliquidación, de la que se archiva copia. Córdoba a 29 de Septiembre de 2016.

Formalizada en escritura con fecha 29/07/15, autorizada en MADRID, por DON PABLO MATIAS DE LA ESPERANZA RODRÍGUEZ, nº de protocolo 3.150.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 16 Tomo: 2.532 Libro: 706 Folio: 118 Fecha: 29/09/2016

- AFECCIÓN. EXENTA DE TRANSMISIONES.

AFECCIÓN.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda declarada exenta. Córdoba a 20 de Octubre de 2016.

Formalizada en escritura con fecha 05/07/16, autorizada en MADRID, por DON PABLO MATIAS DE LA ESPERANZA RODRÍGUEZ, nº de protocolo 2.693.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 17 Tomo: 2.707 Libro: 881 Folio: 176 Fecha: 20/10/2016

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECCIÓN.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda liberada por la cantidad de 380.000 euros satisfechos por autoliquidación, de la que se archiva copia. Córdoba a 21 de Octubre de 2016.

Formalizada en escritura con fecha 28/07/16, autorizada en MADRID, por DON NORBERTO GONZÁLEZ SOBRINO, nº de protocolo 2.551.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 18 Tomo: 2.707 Libro: 881 Folio: 178 Fecha: 21/10/2016

- HIPOTECA.

Hipoteca a favor de BANKIA S.A., para responder de UN MILLON CUATROCIENTOS TREINTA MIL EUROS de principal; de veinticuatro mensualidades de intereses remuneratorios al tipo de un entero treinta centésimas por ciento, salvo modificación pactada de acuerdo con los términos del contrato; de treinta y seis mensualidades de intereses moratorios al tipo de lo que resulta establecido para su cálculo en la estipulación 6, sin que en ninguno de ambos casos pueda sobrepasarse el límite máximo del quince por ciento anual establecido a efectos hipotecarios, y de la cantidad de doscientos ochenta y seis mil euros que se estipulan para costas y gastos.

Formalizada en escritura con fecha 28/07/16, autorizada en MADRID, por DON NORBERTO GONZÁLEZ SOBRINO, nº de protocolo 2.552.

Inscripción: 19ª Tomo: 2.707 Libro: 881 Folio: 178 Fecha: 25/10/2016

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720614
Huella: 968774b3-071b297d-4f27ef9b-49d0f386-14b9323c-f4181124-57ef3864-f9d62ba7

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECCIÓN.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda liberada por la cantidad de 216.816,48 euros satisfechos por autoliquidación, de la que se archiva copia. Córdoba a 25 de Octubre de 2016.

Formalizada en escritura con fecha 28/07/16, autorizada en MADRID, por DON NORBERTO GONZÁLEZ SOBRINO, nº de protocolo 2.552.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 19 Tomo: 2.707 Libro: 881 Folio: 178 Fecha: 25/10/2016

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIECISÉIS DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

La nota simple tiene un valor puramente informativo y no acredita fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.-art. 222 de la Ley Hipotecaria-.

Lo relacionado, es conforme y tiene efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

ADVERTENCIAS

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720614
Huella: 968774b3-071b297d-4f27ef9b-49d0f386-14b9323c-f4181124-57ef3864-f9d62ba7

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informaticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720614
Huella: 968774b3-071b297d-4f27ef9b-49d0f386-14b9323c-f4181124-57ef3864-f9d62ba7

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

MARIA CONCEPCION VALVERDE FERNANDEZ

Registrador de la Propiedad de CORDOBA 4

Avda. de Al-Nasir 1 - CORDOBA

tlfno: 0034 957 404673

correspondiente a la solicitud formulada por

OLAZABAL ASOCIADOS ASESORES JURIDICOS Y TRIBUTARIOS SLP.

con DNI/CIF: B95796603

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: Z77HC63N

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

http://www.registradores.org

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720634
Huella: 55d4a3ca-91a71da3-51e9014e-5d3879d1-676d4a40-0b702ca8-6fb901e9-3789b275

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

CÓRDOBA NÚMERO CUATRO

Avda. Al Nasir, 1, 3ª plta. - 14.006-CÓRDOBA

Tel.: 957404673 Fax: 957767931

FINCA DE CÓRDOBA Sec.3 Nº: 8849

Código Registral Único: 14021000224244

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: NUMERO TRES.- Local comercial destinado a bunker, del local comercial destinado a gran área de alimentación, ubicado en planta baja del Complejo denominado "CENTRO COMERCIAL EL ARCANGEL", situado en término de Córdoba, calle Venerable Juan de Santiago, Avenida del Arcángel, calle Enrique Puga y vía de servicio. Ocupa una superficie construida, de noventa y ocho metros sesenta decímetros cuadrados. Linda por todos sus lados con el local comercial destinado a aparcamientos, por donde tiene su entrada. CUOTA: Tiene una cuota o porcentaje en relación con la totalidad del edificio, elementos comunes y gastos, de cero enteros dos mil seiscientas cuarenta y cinco diezmilésimas por ciento. Referencia catastral: 4740901UG4944S0003MG.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
VERACRUZ PROPERTIES SA	A12936340	2532	706	126	13

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.

Formalizada en escritura con fecha 28/07/16, autorizada en MADRID, por DON NORBERTO GONZÁLEZ SOBRINO, nº de protocolo 2.551.

Inscripción: 13ª Tomo: 2.532 Libro: 706 Folio: 126 Fecha: 21/10/2016

CARGAS

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECCIOESN.- SIETE.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda liberada por la cantidad de EXENTO satisfechos por autoliquidación, de la que se archiva copia. Córdoba a 11 de Abril de 2013.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720634
Huella: 55d4a3ca-91a71da3-51e9014e-5d3879d1-676d4a40-0b702ca8-6fb901e9-3789b275

Formalizada en escritura con fecha 03/01/13, autorizada en BILBAO, por DON ANDRES MARIA URRUTIA BADIOLA, nº de protocolo 9.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 8 Tomo: 2.532 Libro: 706 Folio: 125 Fecha: 11/04/2013

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECCIÓN.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda liberada EXENTA por autoliquidación, de la que se archiva copia. Córdoba a 27 de Septiembre de 2016.

Formalizada en escritura con fecha 27/07/15, autorizada en MADRID, por DON PABLO MATIAS DE LA ESPERANZA RODRÍGUEZ, nº de protocolo 3.088.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 9 Tomo: 2.532 Libro: 706 Folio: 125 Fecha: 27/09/2016

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECCIÓN.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda liberada EXENTA por autoliquidación, de la que se archiva copia. Córdoba a 28 de Septiembre de 2016.

Formalizada en escritura con fecha 29/07/15, autorizada en MADRID, por DON PABLO MATIAS DE LA ESPERANZA RODRÍGUEZ, nº de protocolo 3.144.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 10 Tomo: 2.532 Libro: 706 Folio: 125 Fecha: 28/09/2016

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECCIONES.- OCHO.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda liberada EXENTA por autoliquidación, de la que se archiva copia. Córdoba a 29 de Septiembre de 2016.

Formalizada en escritura con fecha 29/07/15, autorizada en MADRID, por DON PABLO MATIAS DE LA ESPERANZA RODRÍGUEZ, nº de protocolo 3.150.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 11 Tomo: 2.532 Libro: 706 Folio: 126 Fecha: 29/09/2016

- AFECCIÓN. EXENTA DE TRANSMISIONES.

AFECCIÓN.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda declarada exenta. Córdoba a 20 de Octubre de 2016.

Formalizada en escritura con fecha 05/07/16, autorizada en MADRID, por DON PABLO MATIAS DE LA ESPERANZA RODRÍGUEZ, nº de protocolo 2.693.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720634
Huella: 55d4a3ca-91a71da3-51e9014e-5d3879d1-676d4a40-0b702ca8-6fb901e9-3789b275

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 12 Tomo: 2.532 Libro: 706 Folio: 126 Fecha: 20/10/2016

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECCIÓN.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda liberada por la cantidad de 380.000 euros satisfechos por autoliquidación, de la que se archiva copia. Córdoba a 21 de Octubre de 2016.

Formalizada en escritura con fecha 28/07/16, autorizada en MADRID, por DON NORBERTO GONZÁLEZ SOBRINO, nº de protocolo 2.551.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 13 Tomo: 2.532 Libro: 706 Folio: 126 Fecha: 21/10/2016

- HIPOTECA.

Hipoteca a favor de BANKIA S.A., para responder de DOS MIL EUROS de principal; de veinticuatro mensualidades de intereses remuneratorios al tipo de un entero treinta centésimas por ciento, salvo modificación pactada de acuerdo con los términos del contrato; de treinta y seis mensualidades de intereses moratorios al tipo de lo que resulta establecido para su cálculo en la estipulación 6, sin que en ninguno de ambos casos pueda sobrepasarse el límite máximo del quince por ciento anual establecido a efectos hipotecarios, y de la cantidad de mil quinientos dos euros y cincuenta y tres céntimos que se estipulan para costas y gastos.

Formalizada en escritura con fecha 28/07/16, autorizada en MADRID, por DON NORBERTO GONZÁLEZ SOBRINO, nº de protocolo 2.552.

Inscripción: 14ª Tomo: 2.532 Libro: 706 Folio: 127 Fecha: 25/10/2016

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECCIÓN.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda liberada por la cantidad de 216.816,48 euros satisfechos por autoliquidación, de la que se archiva copia. Córdoba a 25 de Octubre de 2016.

Formalizada en escritura con fecha 28/07/16, autorizada en MADRID, por DON NORBERTO GONZÁLEZ SOBRINO, nº de protocolo 2.552.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 14 Tomo: 2.532 Libro: 706 Folio: 127 Fecha: 25/10/2016

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720634
Huella: 55d4a3ca-91a71da3-51e9014e-5d3879d1-676d4a40-0b702ca8-6fb901e9-3789b275

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIECISÉIS DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

La nota simple tiene un valor puramente informativo y no acredita fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.-art. 222 de la Ley Hipotecaria-.

Lo relacionado, es conforme y tiene efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informaticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720634
Huella: 55d4a3ca-91a71da3-51e9014e-5d3879d1-676d4a40-0b702ca8-6fb901e9-3789b275

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

MARIA CONCEPCION VALVERDE FERNANDEZ

Registrador de la Propiedad de CORDOBA 4

Avda. de Al-Nasir 1 - CORDOBA

tlfno: 0034 957 404673

correspondiente a la solicitud formulada por

OLAZABAL ASOCIADOS ASESORES JURIDICOS Y TRIBUTARIOS SLP.

con DNI/CIF: B95796603

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: Z77HC65F

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720651
Huella: 5e6c6f5a-1331d77a-84d56818-3fbdba81-271387f9-749776f7-deffbb74-58f2e4e9

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

CÓRDOBA NÚMERO CUATRO

Avda. Al Nasir, 1, 3ª plta. - 14.006-CÓRDOBA

Tel.: 957404673 Fax: 957767931

FINCA DE CÓRDOBA Sec.3 Nº: 8885

Código Registral Único: 14021000224480

_____ DESCRIPCION DE LA FINCA _____

URBANA: NUMERO CIENTO QUINCE.- Local comercial señalado con el número B-47, destinado a caja central del local comercial destinado a gran área de alimentación, ubicado en primera planta en alto del Complejo denominado "CENTRO COMERCIAL EL ARCANGEL", situado en término de Córdoba, calle Venerable Juan de Santiago, Avenida del Arcángel, calle Enrique Puga y vía de servicio. Ocupa una superficie construida, de dieciocho metros cuadrados. Linda por todos sus lados con la zona común del Centro Comercial destinada a mall, a través de la cual tiene su entrada. CUOTA: Tiene una cuota o porcentaje en relación con la totalidad del Edificio, elementos comunes y gastos, de cero enteros cuatrocientas ochenta y dos diezmilésimas por ciento. Referencia catastral: 4740901UG4944S0115SR.

_____ TITULARIDADES _____

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
VERACRUZ PROPERTIES SA	A12936340	2532	706	134	13

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.

Formalizada en escritura con fecha 28/07/16, autorizada en MADRID, por DON NORBERTO GONZÁLEZ SOBRINO, nº de protocolo 2.551.

Inscripción: 13ª Tomo: 2.532 Libro: 706 Folio: 134 Fecha: 21/10/2016

_____ CARGAS _____

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECCIONES.- SIETE.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda liberada por la cantidad de EXENTO satisfechos por autoliquidación, de la que se archiva copia. Córdoba a 11 de Abril de 2013.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720651
Huella: 5e6c6f5a-1331d77a-84d56818-3fbdba81-271387f9-749776f7-deffbb74-58f2e4e9

Formalizada en escritura con fecha 03/01/13, autorizada en BILBAO, por DON ANDRES MARIA URRUTIA BADIOLA, nº de protocolo 9.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 8 Tomo: 2.532 Libro: 706 Folio: 133 Fecha: 11/04/2013

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECCIÓN.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda liberada EXENTA por autoliquidación, de la que se archiva copia. Córdoba a 27 de Septiembre de 2016.

Formalizada en escritura con fecha 27/07/15, autorizada en MADRID, por DON PABLO MATIAS DE LA ESPERANZA RODRÍGUEZ, nº de protocolo 3.088.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 9 Tomo: 2.532 Libro: 706 Folio: 133 Fecha: 27/09/2016

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECCIÓN.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda liberada EXENTA por autoliquidación, de la que se archiva copia. Córdoba a 28 de Septiembre de 2016.

Formalizada en escritura con fecha 29/07/15, autorizada en MADRID, por DON PABLO MATIAS DE LA ESPERANZA RODRÍGUEZ, nº de protocolo 3.144.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 10 Tomo: 2.532 Libro: 706 Folio: 133 Fecha: 28/09/2016

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECCIONES.- OCHO.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda liberada EXENTA por autoliquidación, de la que se archiva copia. Córdoba a 29 de Septiembre de 2016.

Formalizada en escritura con fecha 29/07/15, autorizada en MADRID, por DON PABLO MATIAS DE LA ESPERANZA RODRÍGUEZ, nº de protocolo 3.150.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 11 Tomo: 2.532 Libro: 706 Folio: 134 Fecha: 29/09/2016

- AFECCIÓN. EXENTA DE TRANSMISIONES.

AFECCIÓN.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda declarada exenta. Córdoba a 20 de Octubre de 2016.

Formalizada en escritura con fecha 05/07/16, autorizada en MADRID, por DON PABLO MATIAS DE LA ESPERANZA RODRÍGUEZ, nº de protocolo 2.693.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720651
Huella: 5e6c6f5a-1331d77a-84d56818-3fbdba81-271387f9-749776f7-deffbb74-58f2e4e9

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 12 Tomo: 2.532 Libro: 706 Folio: 134 Fecha: 20/10/2016

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECCIÓN.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda liberada por la cantidad de 380.000 euros satisfechos por autoliquidación, de la que se archiva copia. Córdoba a 21 de Octubre de 2016.

Formalizada en escritura con fecha 28/07/16, autorizada en MADRID, por DON NORBERTO GONZÁLEZ SOBRINO, nº de protocolo 2.551.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 13 Tomo: 2.532 Libro: 706 Folio: 134 Fecha: 21/10/2016

- HIPOTECA.

Hipoteca a favor de BANKIA S.A., para responder de OCHO MIL EUROS de principal; de veinticuatro mensualidades de intereses remuneratorios al tipo de un entero treinta centésimas por ciento, salvo modificación pactada de acuerdo con los términos del contrato; de treinta y seis mensualidades de intereses moratorios al tipo de lo que resulta establecido para su cálculo en la estipulación 6, sin que en ninguno de ambos casos pueda sobrepasarse el límite máximo del quince por ciento anual establecido a efectos hipotecarios, y de la cantidad de dos mil quinientos veinticuatro euros y veinticinco céntimos que se estipulan para costas y gastos.

Formalizada en escritura con fecha 28/07/16, autorizada en MADRID, por DON NORBERTO GONZÁLEZ SOBRINO, nº de protocolo 2.552.

Inscripción: 14ª Tomo: 2.532 Libro: 706 Folio: 135 Fecha: 25/10/2016

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECCIÓN.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda liberada por la cantidad de 216.816,48 euros satisfechos por autoliquidación, de la que se archiva copia. Córdoba a 25 de Octubre de 2016.

Formalizada en escritura con fecha 28/07/16, autorizada en MADRID, por DON NORBERTO GONZÁLEZ SOBRINO, nº de protocolo 2.552.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 14 Tomo: 2.532 Libro: 706 Folio: 135 Fecha: 25/10/2016

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720651
Huella: 5e6c6f5a-1331d77a-84d56818-3fbdba81-271387f9-749776f7-deffbb74-58f2e4e9

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIECISÉIS DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

La nota simple tiene un valor puramente informativo y no acredita fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.-art. 222 de la Ley Hipotecaria-.

Lo relacionado, es conforme y tiene efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informaticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720651
Huella: 5e6c6f5a-1331d77a-84d56818-3fbdba81-271387f9-749776f7-deffbb74-58f2e4e9

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

MARIA CONCEPCION VALVERDE FERNANDEZ

Registrador de la Propiedad de CORDOBA 4

Avda. de Al-Nasir 1 - CORDOBA

tlfno: 0034 957 404673

correspondiente a la solicitud formulada por

OLAZABAL ASOCIADOS ASESORES JURIDICOS Y TRIBUTARIOS SLP.

con DNI/CIF: B95796603

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: Z77HC66T

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

http://www.registradores.org

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720667
Huella: 74efe435-56764519-3e89af90-05e381ac-5279dc3b-3ab6e5bd-0b42d811-8e105399

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

CÓRDOBA NÚMERO CUATRO

Avda. Al Nasir, 1, 3ª plta. - 14.006-CÓRDOBA

Tel.: 957404673 Fax: 957767931

FINCA DE CÓRDOBA Sec.3 Nº: 8893

Código Registral Único: 14021000224534

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: NUMERO CIENTO VEINTISEIS.- Local comercial destinado a gran área de alimentación, ubicado en el Complejo denominado "CENTRO COMERCIAL EL ARCANGEL", situado en término de Córdoba, calle Venerable Juan de Santiago, Avenida del Arcángel, calle Enrique Puga y vía de servicio. Ocupa una superficie construida, de catorce mil ciento sesenta y un metros cincuenta y dos decímetros cuadrados, y consta de planta baja, con una superficie construida, de ochenta y cuatro metros cuarenta y seis decímetros cuadrados, que corresponden a dos accesos que recaen a la Avenida del Arcángel; planta primera en alto con una superficie construida de doce mil ochocientos cuarenta y nueve metros sesenta y dos decímetros cuadrados, destinada a sala de venta, encontrándose en su parte más próxima a la calle Venerable Juan de Santiago, un muelle de carga cubierto, y entreplanta, con una superficie construida, de mil doscientos veintisiete metros cuarenta y cuatro decímetros cuadrados. Dichas plantas se encuentran comunicadas interiormente por medio de escaleras. Linda –visto desde la Avenida del Arcángel–, por la derecha, en planta baja, con zonas comunes del Centro Comercial, tales como cuartos mecánicos ó técnicos, el local comercial destinado a aparcamientos y la calle Venerable Juan de Santiago; en primera planta en alto, también con dicha calle, y en entreplanta, con dicha calle; por la izquierda, en planta baja, con zonas comunes del Centro Comercial, tales como cuartos mecánicos ó técnicos y el local comercial destinado a aparcamientos; en primera planta en alto, con zonas comunes del Centro Comercial, tales como núcleos de comunicación, mall y aseos, y en entreplanta, con el local comercial de la primera planta en alto, y por el fondo, en planta baja, con zonas comunes del Centro Comercial, tales como cuartos mecánicos o técnicos y el local comercial destinado a aparcamientos, y en primera planta en alto y entreplanta, con vuelo de la vía de servicio. Dentro de sus linderos se encuentran los accesos al muelle de carga, los cuales recaen a la calle Venerable Juan de Santiago, ocupando estos una superficie de ochocientos diecinueve metros noventa y dos decímetros cuadrados y forman parte integrante de la finca que se describe. CUOTA: Tiene una cuota ó porcentaje en relación con la totalidad del Edificio, elementos comunes y gastos, de treinta y siete enteros nueve mil novecientas ochenta y ocho diezmilésimas por ciento. Referencia catastral: 4740901UG4944S0124KP.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
VERACRUZ PROPERTIES SA	A12936340	2529	703	218	13

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.

Formalizada en escritura con fecha 28/07/16, autorizada en MADRID, por DON NORBERTO GONZÁLEZ SOBRINO, nº de protocolo 2.551.

Inscripción: 13ª Tomo: 2.529 Libro: 703 Folio: 218 Fecha: 21/10/2016

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720667
Huella: 74efe435-56764519-3e89af90-05e381ac-5279dc3b-3ab6e5bd-0b42d811-8e105399

CARGAS

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECCIONES.- SIETE.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda liberada por la cantidad de EXENTO satisfechos por autoliquidación, de la que se archiva copia. Córdoba a 11 de Abril de 2013.

Formalizada en escritura con fecha 03/01/13, autorizada en BILBAO, por DON ANDRÉS MARÍA URRUTIA BADIOLA, nº de protocolo 9.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 8 Tomo: 2.529 Libro: 703 Folio: 216 Fecha: 11/04/2013

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECCIÓN.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda liberada EXENTA por autoliquidación, de la que se archiva copia. Córdoba a 27 de Septiembre de 2016.

Formalizada en escritura con fecha 27/07/15, autorizada en MADRID, por DON PABLO MATIAS DE LA ESPERANZA RODRÍGUEZ, nº de protocolo 3.088.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 9 Tomo: 2.529 Libro: 703 Folio: 217 Fecha: 27/09/2016

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECCIÓN.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda liberada EXENTA por autoliquidación, de la que se archiva copia. Córdoba a 28 de Septiembre de 2016.

Formalizada en escritura con fecha 29/07/15, autorizada en MADRID, por DON PABLO MATIAS DE LA ESPERANZA RODRÍGUEZ, nº de protocolo 3.144.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 10 Tomo: 2.529 Libro: 703 Folio: 217 Fecha: 28/09/2016

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECCIONES.- OCHO.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda liberada EXENTA por autoliquidación, de la que se archiva copia. Córdoba a 29 de Septiembre de 2016.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720667
Huella: 74efe435-56764519-3e89af90-05e381ac-5279dc3b-3ab6e5bd-0b42d811-8e105399

Formalizada en escritura con fecha 29/07/15, autorizada en MADRID, por DON PABLO MATIAS DE LA ESPERANZA RODRÍGUEZ, nº de protocolo 3.150.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 11 Tomo: 2.529 Libro: 703 Folio: 217 Fecha: 29/09/2016

- AFECCIÓN. EXENTA DE TRANSMISIONES.

AFECCIÓN.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda declarada exenta. Córdoba a 20 de Octubre de 2016.

Formalizada en escritura con fecha 05/07/16, autorizada en MADRID, por DON PABLO MATIAS DE LA ESPERANZA RODRÍGUEZ, nº de protocolo 2.693.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 12 Tomo: 2.529 Libro: 703 Folio: 217 Fecha: 20/10/2016

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECCIÓN.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda liberada por la cantidad de 380.000 euros satisfechos por autoliquidación, de la que se archiva copia. Córdoba a 21 de Octubre de 2016.

Formalizada en escritura con fecha 28/07/16, autorizada en MADRID, por DON NORBERTO GONZÁLEZ SOBRINO, nº de protocolo 2.551.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 13 Tomo: 2.529 Libro: 703 Folio: 218 Fecha: 21/10/2016

- HIPOTECA.

Hipoteca a favor de BANKIA S.A., para responder de OCHO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL EUROS de principal; de veinticuatro mensualidades de intereses remuneratorios al tipo de un entero treinta centésimas por ciento, salvo modificación pactada de acuerdo con los términos del contrato; de treinta y seis mensualidades de intereses moratorios al tipo de lo que resulta establecido para su cálculo en la estipulación 6, sin que en ninguno de ambos casos pueda sobrepasarse el límite máximo del quince por ciento anual establecido a efectos hipotecarios, y de la cantidad de un millón setecientos once mil cuatrocientos euros que se estipulan para costas y gastos.

Formalizada en escritura con fecha 28/07/16, autorizada en MADRID, por DON NORBERTO GONZÁLEZ SOBRINO, nº de protocolo 2.552.

Inscripción: 14ª Tomo: 2.529 Libro: 703 Folio: 218 Fecha: 25/10/2016

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECCIÓN.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda liberada por la cantidad de 216.816,48 euros satisfechos por autoliquidación, de la que se archiva copia. Córdoba a 25 de Octubre de 2016.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720667
Huella: 74efe435-56764519-3e89af90-05e381ac-5279dc3b-3ab6e5bd-0b42d811-8e105399

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Formalizada en escritura con fecha 28/07/16, autorizada en MADRID, por DON NORBERTO GONZÁLEZ SOBRINO, nº de protocolo 2.552.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 14 Tomo: 2.529 Libro: 703 Folio: 218 Fecha: 25/10/2016

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIECISÉIS DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

La nota simple tiene un valor puramente informativo y no acredita fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.-art. 222 de la Ley Hipotecaria-.

Lo relacionado, es conforme y tiene efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (articulo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informaticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720667
Huella: 74efe435-56764519-3e89af90-05e381ac-5279dc3b-3ab6e5bd-0b42d811-8e105399

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720667
Huella: 74efe435-56764519-3e89af90-05e381ac-5279dc3b-3ab6e5bd-0b42d811-8e105399

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

MARIA CONCEPCION VALVERDE FERNANDEZ

Registrador de la Propiedad de CORDOBA 4

Avda. de Al-Nasir 1 - CORDOBA

tlfno: 0034 957 404673

correspondiente a la solicitud formulada por

OLAZABAL ASOCIADOS ASESORES JURIDICOS Y TRIBUTARIOS SLP.

con DNI/CIF: B95796603

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: Z77HC68H

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

http://www.registradores.org

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720682
Huella: 8c9001c1-5af27f0d-284425e9-76c300ab-e0a8d20e-ebea940a-517bc2db-9b25f423

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

CÓRDOBA NÚMERO CUATRO

Avda. Al Nasir, 1, 3ª plta. - 14.006-CÓRDOBA

Tel.: 957404673 Fax: 957767931

FINCA DE CÓRDOBA Sec.3 Nº: 10323

Código Registral Único: 14021000231068

_____ DESCRIPCION DE LA FINCA _____

URBANA: NUMERO DOS.- Local comercial destinado a aljibe, del local comercial destinado a gran área de alimentación, ubicado en planta de sótano del Complejo denominado "CENTRO COMERCIAL EL ARCANGEL", situado en el término de Córdoba, calle Venerable Juan de Santiago, Avenida del Arcángel, calle Enrique Puga y vía de servicio. Ocupa una superficie construida, de veintisiete metros ochenta y seis decímetros cuadrados. Linda por todos sus lados con el local comercial destinado a aparcamientos, por donde tiene su entrada. CUOTA: Tiene una cuota o porcentaje en relación con la totalidad del Edificio, elementos comunes y gastos, de cero enteros setecientas cuarenta y una diezmilésimas por ciento. Referencia catastral: 4740901UG4944S0002XF.

_____ TITULARIDADES _____

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
VERACRUZ PROPERTIES SA	A12936340	2708	882	40	10

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.

Formalizada en escritura con fecha 28/07/16, autorizada en MADRID, por DON NORBERTO GONZÁLEZ SOBRINO, nº de protocolo 2.551.

Inscripción: 10ª Tomo: 2.708 Libro: 882 Folio: 40 Fecha: 21/10/2016

_____ CARGAS _____

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECCIONES.- SIETE.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda liberada por la cantidad de EXENTO satisfechos por autoliquidación, de la que se archiva copia. Córdoba a 11 de Abril de 2013.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720682
Huella: 8c9001c1-5af27f0d-284425e9-76c300ab-e0a8d20e-ebea940a-617bc2db-9b26f423

Formalizada en escritura con fecha 03/01/13, autorizada en BILBAO, por DON ANDRES MARIA URRUTIA BADIOLA, nº de protocolo 9.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 5 Tomo: 1.981 Libro: 155 Folio: 156 Fecha: 11/04/2013

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECCIÓN.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda liberada EXENTA por autoliquidación, de la que se archiva copia. Córdoba a 27 de Septiembre de 2016.

Formalizada en escritura con fecha 27/07/15, autorizada en MADRID, por DON PABLO MATIAS DE LA ESPERANZA RODRÍGUEZ, nº de protocolo 3.088.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 6 Tomo: 1.981 Libro: 155 Folio: 156 Fecha: 27/09/2016

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECCIÓN.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda liberada EXENTA por autoliquidación, de la que se archiva copia. Córdoba a 28 de Septiembre de 2016.

Formalizada en escritura con fecha 29/07/15, autorizada en MADRID, por DON PABLO MATIAS DE LA ESPERANZA RODRÍGUEZ, nº de protocolo 3.144.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 7 Tomo: 1.981 Libro: 155 Folio: 157 Fecha: 28/09/2016

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECCIONES.- OCHO.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda liberada EXENTA por autoliquidación, de la que se archiva copia. Córdoba a 29 de Septiembre de 2016.

Formalizada en escritura con fecha 29/07/15, autorizada en MADRID, por DON PABLO MATIAS DE LA ESPERANZA RODRÍGUEZ, nº de protocolo 3.150.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 8 Tomo: 1.981 Libro: 155 Folio: 157 Fecha: 29/09/2016

- AFECCIÓN. EXENTA DE TRANSMISIONES.

AFECCIÓN.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda declarada exenta. Córdoba a 20 de Octubre de 2016.

Formalizada en escritura con fecha 05/07/16, autorizada en MADRID, por DON PABLO MATIAS DE LA ESPERANZA RODRÍGUEZ, nº de protocolo 2.693.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720682
Huella: 8c9001c1-5af27f0d-284425e9-76c300ab-e0a8d20e-ebea940a-617bc2db-9b26f423

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 9 Tomo: 1.981 Libro: 155 Folio: 157 Fecha: 20/10/2016

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECCIÓN.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda liberada por la cantidad de 380.000 euros satisfechos por autoliquidación, de la que se archiva copia. Córdoba a 21 de Octubre de 2016.

Formalizada en escritura con fecha 28/07/16, autorizada en MADRID, por DON NORBERTO GONZÁLEZ SOBRINO, nº de protocolo 2.551.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 10 Tomo: 2.708 Libro: 882 Folio: 40 Fecha: 21/10/2016

- HIPOTECA.

Hipoteca a favor de BANKIA S.A., para responder de MIL EUROS de principal; de veinticuatro mensualidades de intereses remuneratorios al tipo de un entero treinta centésimas por ciento, salvo modificación pactada de acuerdo con los términos del contrato; de treinta y seis mensualidades de intereses moratorios al tipo de lo que resulta establecido para su cálculo en la estipulación 6, sin que en ninguno de ambos casos pueda sobrepasarse el límite máximo del quince por ciento anual establecido a efectos hipotecarios, y de la cantidad de mil quinientos dos euros y cincuenta y tres céntimos que se estipulan para costas y gastos.

Formalizada en escritura con fecha 28/07/16, autorizada en MADRID, por DON NORBERTO GONZÁLEZ SOBRINO, nº de protocolo 2.552.

Inscripción: 11ª Tomo: 2.708 Libro: 882 Folio: 40 Fecha: 25/10/2016

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECCIÓN.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda liberada por la cantidad de 216.816,48 euros satisfechos por autoliquidación, de la que se archiva copia. Córdoba a 25 de Octubre de 2016.

Formalizada en escritura con fecha 28/07/16, autorizada en MADRID, por DON NORBERTO GONZÁLEZ SOBRINO, nº de protocolo 2.552.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 11 Tomo: 2.708 Libro: 882 Folio: 40 Fecha: 25/10/2016

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720682
Huella: 8c9001c1-5af27f0d-284425e9-76c300ab-e0a8d20e-ebea940a-617bc2db-9b26f423

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIECISÉIS DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

La nota simple tiene un valor puramente informativo y no acredita fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.-art. 222 de la Ley Hipotecaria-.

Lo relacionado, es conforme y tiene efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informaticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720682
Huella: 8c9001c1-5af27f0d-284425e9-76c300ab-e0a8d20e-ebea940a-617bc2db-9b26f423

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

MARIA CONCEPCION VALVERDE FERNANDEZ

Registrador de la Propiedad de CORDOBA 4

Avda. de Al-Nasir 1 - CORDOBA

tlfno: 0034 957 404673

correspondiente a la solicitud formulada por

OLAZABAL ASOCIADOS ASESORES JURIDICOS Y TRIBUTARIOS SLP.

con DNI/CIF: B95796603

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: Z77HC69C

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720690
Huella: 41d88c79-aadffd34-760ec5e8-a37e194b-2b3e9d4c-76fa2e75-94dbb268-4ed2d098

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

CÓRDOBA NÚMERO CUATRO

Avda. Al Nasir, 1, 3ª plta. - 14.006-CÓRDOBA

Tel.: 957404673 Fax: 957767931

FINCA DE CÓRDOBA Sec.3 Nº: 10325

Código Registral Único: 14021000231082

_____ DESCRIPCION DE LA FINCA _____

URBANA.- NUMERO CUATRO.- Local comercial destinado a centro de transformación, del local comercial destinado a gran área de alimentación, ubicado en planta baja del Complejo denominado "CENTRO COMERCIAL EL ARCANGEL", situado en término de Córdoba, calle Venerable Juan de Santiago, Avenida del Arcángel, calle Enrique Puga y vía de servicio. Ocupa una superficie construida, de ciento dos metros sesenta y nueve decímetros cuadrados. Linda por todos sus lados con el local comercial destinado a aparcamientos, por donde tiene su entrada. CUOTA: Tiene una cuota o porcentaje en relación con la totalidad del Edificio, elementos comunes y gastos, de cero enteros dos mil setecientas cincuenta y cinco diezmilésimas por ciento. Referencia catastral: 4740901UG4944S0004QH.

_____ TITULARIDADES _____

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
VERACRUZ PROPERTIES SA	A12936340	2708	882	48	10

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.

Formalizada en escritura con fecha 28/07/16, autorizada en MADRID, por DON NORBERTO GONZÁLEZ SOBRINO, nº de protocolo 2.551.

Inscripción: 10ª Tomo: 2.708 Libro: 882 Folio: 48 Fecha: 21/10/2016

_____ CARGAS _____

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECCIONES.- SIETE.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda liberada por la cantidad de EXENTO satisfechos por autoliquidación, de la que se archiva copia. Córdoba a 11 de Abril de 2013.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720690
Huella: 41d88c79-aadffd34-760ec5e8-a37e194b-2b3e9d4c-76fa2e75-94dbb268-4ed2d098

Formalizada en escritura con fecha 03/01/13, autorizada en BILBAO, por DON ANDRÉS MARÍA URRUTIA BADIOLA, nº de protocolo 9.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 5 Tomo: 1.981 Libro: 155 Folio: 160 Fecha: 11/04/2013

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECCIÓN.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda liberada EXENTA por autoliquidación, de la que se archiva copia. Córdoba a 27 de Septiembre de 2016.

Formalizada en escritura con fecha 27/07/15, autorizada en MADRID, por DON PABLO MATIAS DE LA ESPERANZA RODRÍGUEZ, nº de protocolo 3.088.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 6 Tomo: 1.981 Libro: 155 Folio: 160 Fecha: 27/09/2016

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECCIÓN.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda liberada EXENTA por autoliquidación, de la que se archiva copia. Córdoba a 28 de Septiembre de 2016.

Formalizada en escritura con fecha 29/07/15, autorizada en MADRID, por DON PABLO MATIAS DE LA ESPERANZA RODRÍGUEZ, nº de protocolo 3.144.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 7 Tomo: 1.981 Libro: 155 Folio: 161 Fecha: 28/09/2016

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECCIONES.- OCHO.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda liberada EXENTA por autoliquidación, de la que se archiva copia. Córdoba a 29 de Septiembre de 2016.

Formalizada en escritura con fecha 29/07/15, autorizada en MADRID, por DON PABLO MATIAS DE LA ESPERANZA RODRÍGUEZ, nº de protocolo 3.150.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 8 Tomo: 1.981 Libro: 155 Folio: 161 Fecha: 29/09/2016

- AFECCIÓN. EXENTA DE TRANSMISIONES.

AFECCIÓN.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda declarada exenta. Córdoba a 20 de Octubre de 2016.

Formalizada en escritura con fecha 05/07/16, autorizada en MADRID, por DON PABLO MATIAS DE LA ESPERANZA RODRÍGUEZ, nº de protocolo 2.693.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720690
Huella: 41d88c79-aadffd34-760ec5e8-a37e194b-2b3e9d4c-76fa2e75-94dbb268-4ed2d098

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 9 Tomo: 1.981 Libro: 155 Folio: 161 Fecha: 20/10/2016

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECCIÓN.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda liberada por la cantidad de 380.000 euros satisfechos por autoliquidación, de la que se archiva copia. Córdoba a 21 de Octubre de 2016.

Formalizada en escritura con fecha 28/07/16, autorizada en MADRID, por DON NORBERTO GONZÁLEZ SOBRINO, nº de protocolo 2.551.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 10 Tomo: 2.708 Libro: 882 Folio: 48 Fecha: 21/10/2016

- HIPOTECA.

Hipoteca a favor de BANKIA S.A., para responder de DOS MIL EUROS de principal; de veinticuatro mensualidades de intereses remuneratorios al tipo de un entero treinta centésimas por ciento, salvo modificación pactada de acuerdo con los términos del contrato; de treinta y seis mensualidades de intereses moratorios al tipo de lo que resulta establecido para su cálculo en la estipulación 6, sin que en ninguno de ambos casos pueda sobrepasarse el límite máximo del quince por ciento anual establecido a efectos hipotecarios, y de la cantidad de mil quinientos dos euros y cincuenta y tres céntimos que se estipulan para costas y gastos.

Formalizada en escritura con fecha 28/07/16, autorizada en MADRID, por DON NORBERTO GONZÁLEZ SOBRINO, nº de protocolo 2.552.

Inscripción: 11ª Tomo: 2.708 Libro: 882 Folio: 48 Fecha: 25/10/2016

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECCIÓN.- Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACIÓN: De dicha afección, esta finca queda liberada por la cantidad de 216.816,48 euros satisfechos por autoliquidación, de la que se archiva copia. Córdoba a 25 de Octubre de 2016.

Formalizada en escritura con fecha 28/07/16, autorizada en MADRID, por DON NORBERTO GONZÁLEZ SOBRINO, nº de protocolo 2.552.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 11 Tomo: 2.708 Libro: 882 Folio: 48 Fecha: 25/10/2016

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720690
Huella: 41d88c79-aadffd34-760ec5e8-a37e194b-2b3e9d4c-76fa2e75-94dbb268-4ed2d098

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIECISÉIS DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

La nota simple tiene un valor puramente informativo y no acredita fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.-art. 222 de la Ley Hipotecaria-.

Lo relacionado, es conforme y tiene efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (articulo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informaticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720690
Huella: 41d88c79-aadffd34-760ec5e8-a37e194b-2b3e9d4c-76fa2e75-94dbb268-4ed2d098

II.1.2 Datos catastrales

ELEMENTO	REFERENCIA CATASTRAL
LOCAL APARCAMIENTO	4740901UG4944S0001ZD
LOCAL BÚNKER	4740901UG4944S0003MG
LOCAL B-47	4740901UG4944S0115SR
LOCAL ALIMENTACIÓN	4740901UG4944S0124KP
LOCAL ALJIBE	4740901UG4944S0002XF
C. TRANSFORMACIÓN	4740901UG4944S0004QH

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4740901UG4944S0001ZD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
AV COMPOSITOR RAFAEL CASTRO 1 Es:E Pl:-1 Pt:01 EL ARCANGEL
14003 CORDOBA [CÓRDOBA]

USO PRINCIPAL: Almacén,Estac.
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1994
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 59,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 31.140

PARCELA CATASTRAL

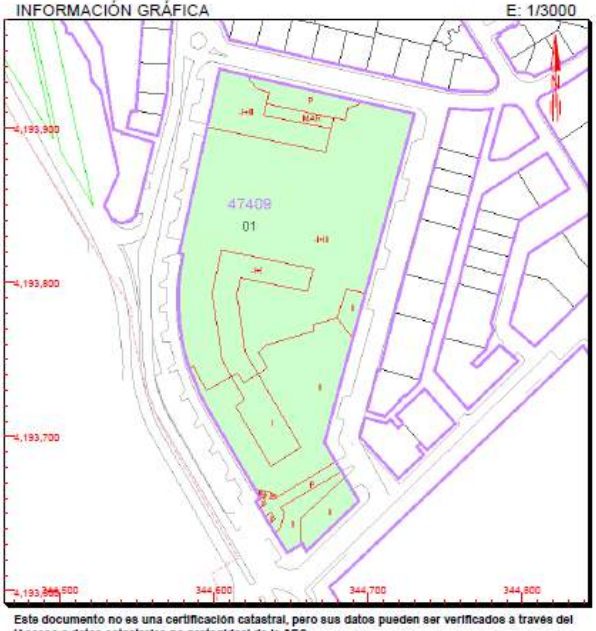
SITUACIÓN
AV COMPOSITOR RAFAEL CASTRO 1 EL ARCANGEL
CORDOBA [CÓRDOBA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 76.324
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]: 29.501
TIPO DE FINCA: [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	E	-1	01	18.253
APARCAMIENTO	E	00	01	12.887

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/3000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes , 8 de Mayo de 2018

344,800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4740901UG4944S0002XF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
AV COMPOSITOR RAFAEL CASTRO 1 Es:E Pl:-1 Pt:02 EL ARCANGEL
14003 CORDOBA [CÓRDOBA]

USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
Almacén,Estac.	1994	0,074100	27

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
AV COMPOSITOR RAFAEL CASTRO 1 EL ARCANGEL
CORDOBA [CÓRDOBA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)	TIPO DE FINCA
76.324	29.501	[division horizontal]

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/3000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes , 8 de Mayo de 2018

344,800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4740901UG4944S0003MG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
AV COMPOSITOR RAFAEL CASTRO 1 Es:E Pl:00 Pt:03 EL ARCANGEL
14003 CORDOBA [CÓRDOBA]

USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
Almacén,Estac.	1994	0,264500	100

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
AV COMPOSITOR RAFAEL CASTRO 1 EL ARCANGEL
CORDOBA [CÓRDOBA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)	TIPO DE FINCA
76.324	29.501	[division horizontal]

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/3000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes , 8 de Mayo de 2018

344,800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4740901UG4944S0004QH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
AV COMPOSITOR RAFAEL CASTRO 1 Es:E Pl:00 Pt:04 EL ARCANGEL
14003 CORDOBA [CÓRDOBA]

USO PRINCIPAL: Almacén,Estac.
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1994
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 0,275500
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 103

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
AV COMPOSITOR RAFAEL CASTRO 1 EL ARCANGEL
CORDOBA [CÓRDOBA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
76.324	29.501	[division horizontal]

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/3000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes , 8 de Mayo de 2018

344,800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4740901UG4944S0115SR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
AV COMPOSITOR RAFAEL CASTRO 1 Es:E Pl:00 Pt:115 EL ARCANGEL
14003 CORDOBA [CÓRDOBA]

USO PRINCIPAL: Comercial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1994
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 0,048200
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 23

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
AV COMPOSITOR RAFAEL CASTRO 1 EL ARCANGEL
CORDOBA [CÓRDOBA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
76.324	29.501	[division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
COMERCIO	E	00	115	18
ELEMENTOS COMUNES				5

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/3000

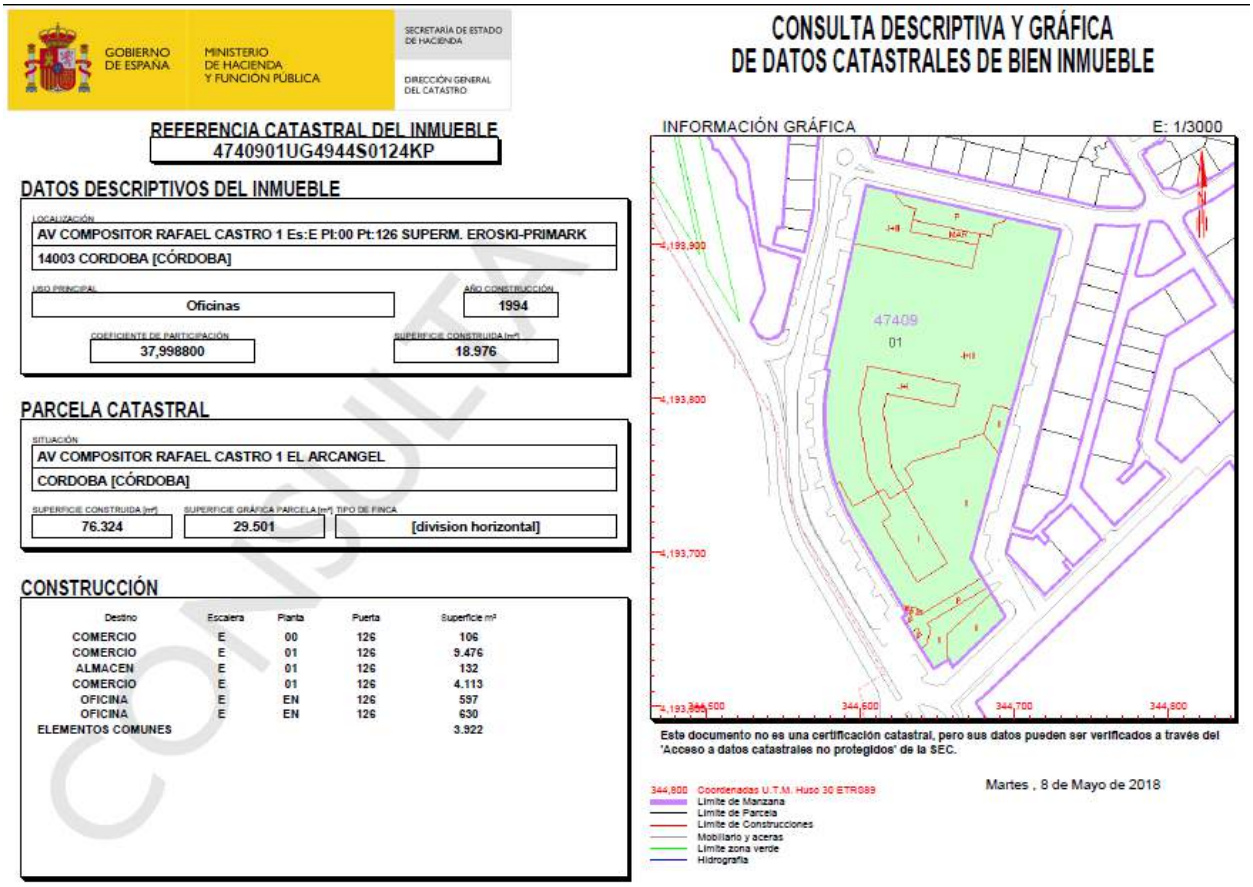


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes , 8 de Mayo de 2018

344,800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA



GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PÚBLICA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4740901UG4944S0124KP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
AV COMPOSITOR RAFAEL CASTRO 1 Es:E Pl:00 Pt:126 SUPERM. EROSKI-PRIMARK
14003 CORDOBA [CÓRDOBA]

USO PRINCIPAL: Oficinas
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1994
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 37,998800
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 18.976

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
AV COMPOSITOR RAFAEL CASTRO 1 EL ARCANGEL
CORDOBA [CÓRDOBA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 76.324
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 29.501
TIPO DE FINCA: [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
COMERCIO	E	00	126	106
COMERCIO	E	01	126	9.476
ALMACEN	E	01	126	132
COMERCIO	E	01	126	4.113
OFICINA	E	EN	126	597
OFICINA	E	EN	126	630
ELEMENTOS COMUNES				3.922

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/3000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

Martes , 8 de Mayo de 2018

344,800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

II.2 DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

II.2.1 Descripción:

Se trata de seis locales comerciales y de servicios ubicados en el Centro Comercial El Arcángel, de Córdoba.

El Centro Comercial El Arcángel es el centro más grande de la ciudad de Córdoba. Se ubica en las afueras de la capital, al borde del río, junto a la Feria y enfrente de la Judería. Posee acceso casi directo desde la N-IV, por lo que las comunicaciones con el resto de la provincia son excelentes.

Tiene una superficie construida total alrededor de 76.300 m², con una SBA aproximada de 33.000 m². Su Mix de ventas es muy variado, derivado de su estructura de propiedad, ya que muchos de los operadores actuales son propietarios de su local. Por tanto, conviven en él grandes firmas internacionales, como Primark, Springfield, C&A, con firmas y negocios locales. Su afluencia media es de 6.000.000 de visitas al año.

Actualmente, su locomotora principal es Primark, al haber cerrado la gran locomotora de alimentación que nació con el centro (Eroski). Los locales valorados, precisamente, son los que ocupaba dicho operador en el complejo.

A continuación se describen los locales valorados:

LOCAL APARCAMIENTO:	Constituye la totalidad del aparcamiento cerrado del centro. Se distribuye en dos plantas (baja y sótano)y posee un total de 1.200 plazas gratuitas.
LOCAL BÚNKER:	Se trata de un local destinado a almacén e instalaciones que se ubica dentro del local de aparcamiento.
LOCAL B-47:	Se ubica en planta primera, en el "mall" del centro, justo enfrente del acceso al local de alimentación. Era la antigua caja central de la gran superficie de alimentación, actualmente sin uso, aunque se puede destinar a usos comerciales independientes del resto.
LOCAL ALIMENTACIÓN:	Se ubica en planta baja (destinada a accesos), planta primera (destinada a sala de ventas, con muelle de carga propio), y entreplanta destinada a oficinas. En la actualidad se encuentra dividida en dos locales; uno de ellos lo ocupa Primark, y el resto está vacante. Se ha aportado un proyecto de comercialización del resto que consiste en la división del mismo en varios locales más pequeños, creando un "mall" de acceso común.
LOCAL ALJIBE:	Se ubica en planta sótano del edificio, dentro del perímetro del local aparcamiento.
CENTRO TRANSFORMACIÓN:	Se ubica en planta baja, integrado también en el local de aparcamiento. Alberga un centro de transformación propio para el local de alimentación.

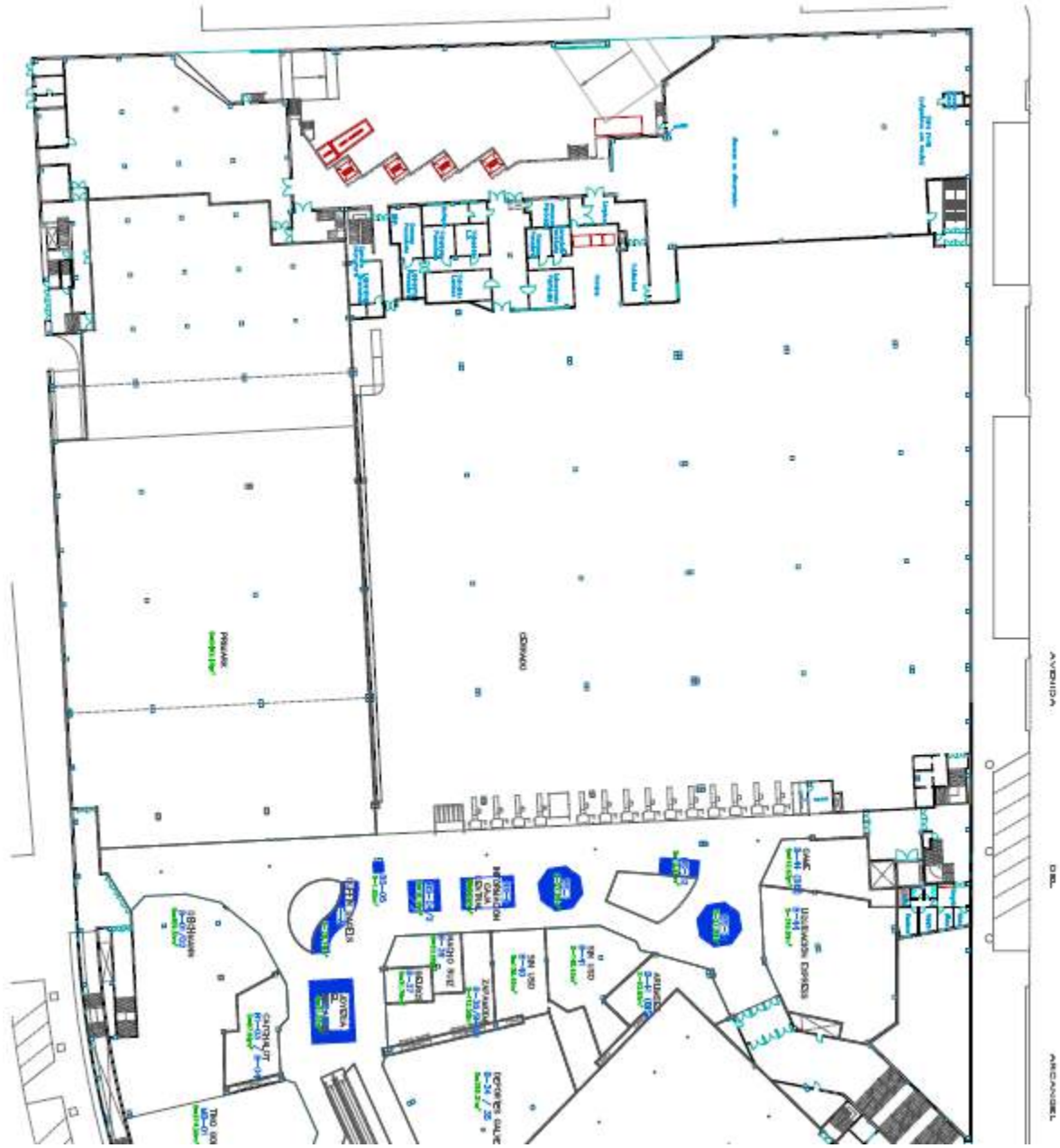
Se adjuntan a continuación los planos de estado original, actual, y la nueva propuesta de comercialización del local de alimentación.



PLANTA SÓTANO – APARCAMIENTO



PLANTA BAJA – APARCAMIENTO



PLANTA PRIMERA: LOCAL ALIMENTACIÓN (ESTADO ACTUAL)



PLANTA PRIMERA (PROPUESTA DE COMERCIALIZACIÓN)

II.2.2 Características constructivas:

CIMENTACIÓN:	Pilotes y muros pantalla de hormigón armado.
ESTRUCTURA:	Mixta, con pilares y forjados reticulares de hormigón armado en plantas bajas y pórticos de acero laminado y cerchas en planta alta.
CUBIERTA:	Azotea no transitable invertida, con doble membrana elastómera.
CERRAMIENTOS EXTERIORES:	Muros de fábrica de bloque hidráulico y prefabricados de hormigón armado.
CARPINTERÍA EXTERIOR:	Aluminio lacado.
SOLADOS INTERIORES:	Baldosa hidráulica y gres porcelánico, según zonas.
TECHOS:	Falsos techos tipo Armstrong o escayola. Techo visto de chapa con lucernarios de policarbonato.
INSTALACIONES:	Aire acondicionado, suministros, seguridad y contra-incendios, si bien no se ha estudiado la operatividad de las instalaciones interiores ni su adecuación a la normativa vigente.
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno.
ANTIGÜEDAD:	El centro data de 1994.

La comprobación del estado del inmueble se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o los vicios ocultos.


BIENVENIDO
CENTRO MÉDICO ESTÉTICO

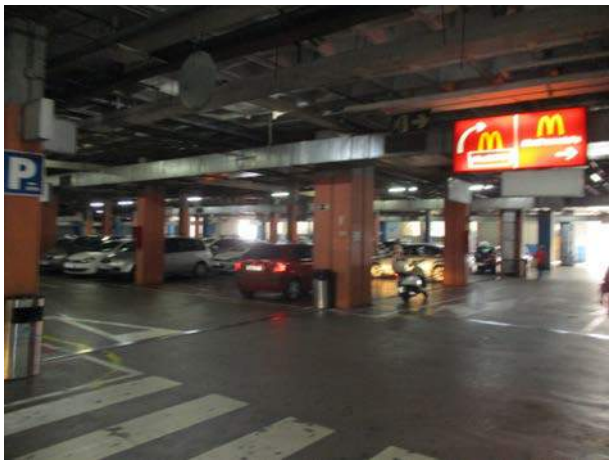

P
PARKING GRATUITO
BIENVENIDOS




PRIMARK
BIENVENIDOS








NO OLVIDE
RECOGER SU
CARRO DE COMPRA
GRACIAS


PRIMARK
PRIMARK




DEICHMANN

















II.3 SUPERFICIES

A continuación se recogen las superficies de cada uno de los elementos según registro, catastro, e información facilitada por el propietario, principalmente en la propuesta de comercialización del resto del local de alimentación:

ELEMENTO	**SUP. REGISTRAL M²**	**SUP. CATASTRAL M²**	**S.B.A. M²**	**SUP. TASACIÓN M²**
LOCAL APARCAMIENTO	29.535,98	31.140,00	-	29.535,98
LOCAL BÚNKER	98,60	100,00	-	98,60
LOCAL B-47	18,00	23,00	18,00	18,00
LOCAL ALIMENTACIÓN	14.161,52	18.976,00	10.921,00	10.921,00
LOCAL ALJIBE	27,86	27,00	-	27,86
CENTRO TRANSFORMACIÓN	102,69	103,00	-	102,69
TOTAL	**43.944,65**	**50.369,00**	**10.929,00**	**40.694,13**

En los locales comerciales se adopta como superficie de valoración la superficie bruta alquilable (SBA), según la propuesta de comercialización presentada por la propiedad.

En el caso de los locales de servicio, adoptamos como superficie de valoración la superficie registral construida.

A continuación se presenta el desglose de SBA de acuerdo con la propuesta de comercialización para el local de alimentación:

LOCAL	**S.B.A. M²**
PRIMARK	4.210,00
BV-01	670,00
BV-02	132,00
BV-03	885,00
BV-04	1.033,00
BV-05	2.001,00
BV-06	1.195,00
BV-07	470,00
BV-08	325,00
TOTAL	**10.921,00**

II.4 TIPO DE NÚCLEO

MUNICIPIO:

Córdoba es una ciudad y municipio de Andalucía, capital de la provincia homónima, situada en una depresión a orillas del Guadalquivir y al pie de Sierra Morena. Con 325.916 habitantes en 2017, es la tercera ciudad más grande y poblada de Andalucía tras Sevilla y Málaga, y la 12ª de España. Su área metropolitana comprende ocho municipios, con una población de 363.326 habitantes, la 23ª más poblada de España.

En un país cuya principal actividad económica es el turismo, Córdoba ocupa el noveno lugar del ranking de ciudades más turísticas de España. Por primera vez, desde que se tienen registros, se superó la barrera del millón de turistas con 1.012.580 en el año 2017, lo que supone una subida del 2,46 % respecto al año anterior. Durante ese mismo año también aumentaron las pernoctaciones hasta 1.616.706, un 1,68 % más que en 2016.



UBICACIÓN:

El edificio se ubica en el barrio de El Arcángel, al sureste, en las afueras de la capital, junto a un meandro del río Guadalquivir. Dadas las escasas distancias de la ciudad, se encuentra próximo al casco histórico, y con salida casi directa desde la Nacional IV.


SAN ANDRÉS-SAN PABLO
LA MAGDALENA
Av. Virgen Milagrosa
POLÍGONO DE LA FUENSANTA
EL SALVADOR Y LA COMPAÑÍA
SANTIAGO
Cáñamo
Av. Nuestra Sra. de la Fuensanta
SANTUARIO
HUERTA DEL REY VALLELLANO
LA CATEDRAL
Paseo de la Ribera
EL ARCÁNGEL
CAMPO DE LA VERDAD-MIRAFLORES
Av. de las Lonjas
EL ARENAL
SAN BASILIO
Av. Fray Albino
Av. de Cádiz
Av. Linneo
Calle del Guadalquivir
Calle de El Infierno
FRAY ALBINO
Calle Sancho Panza
Av. de la Virgen del Mar
N-IV
A-431
E-5
399
400
401

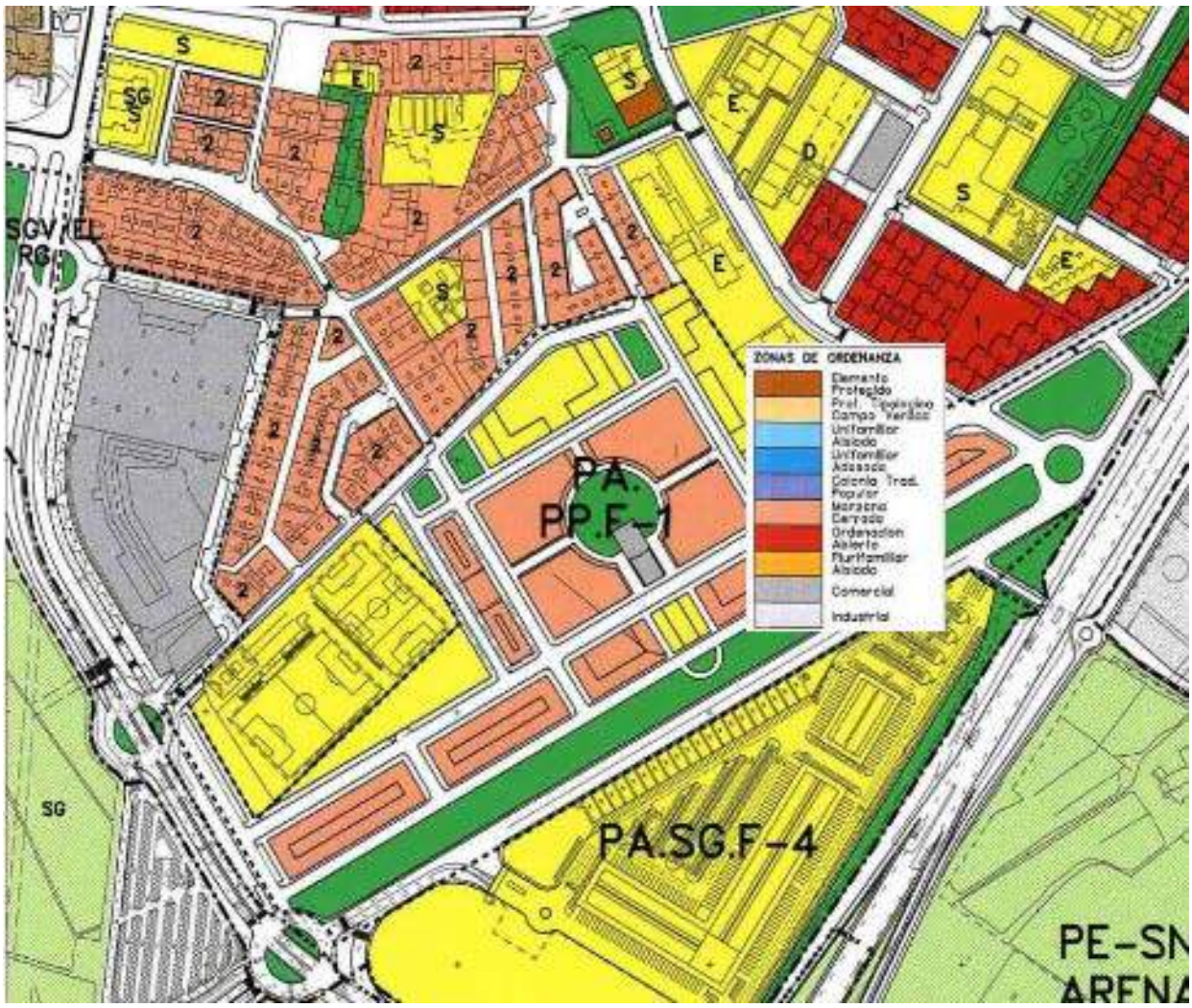

N-IV
Calle Cuesta de la Pólvora
Calle Pablo Neruda
Calle Conquistador Ordoño Álvarez
Av. del Arcángel
Pje. Platero Alcántara
Pje. Platero Leiva
Av. Compositor Rafael Castro
Calle Periodista Francisco Hidalgo Trillo
Plaza el Morera
Calle Periodista José Luis de Córd
Calle Periodista Antonio Rodríguez M

SECCIÓN III - SITUACIÓN LEGAL

III.1 SITUACION URBANISTICA

Según información obtenida del Plan General de Ordenación de Córdoba (2001), la parcela sobre la que se levanta el centro tiene clasificación de suelo urbano consolidado, con uso comercial.

No se ha aportado Licencia de Apertura y Funcionamiento de los locales valorados. El valor de mercado se ha calculado desde la hipótesis de que dicha licencia está concedida.



III.2 REGIMEN DE PROTECCION, TENECIA Y OCUPACION

El edificio comercial valorado no está sujeto a ningún tipo de protección.

Según la Nota simple registral de fecha 16/01/2018, la propiedad de la finca valorada pertenece a VERACRUZ PROPERTIES, S.A. el 100% del pleno dominio.

A la fecha de la visita de inspección, los locales se encuentran parcialmente ocupados, siendo la situación actual de rentas la siguiente:

NOMBRE	ROTULO	CONTRATO			SUPERFICIE		RENTA	
		INICIO	FIN CONTRATO	VTO. PERIODO OBLIGADO CUMPLIMIENTO	LOCAL M²	LOCAL M²	€/M²	MES
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	PARKING	01/01/2010	21/11/2032	31/12/2019				36.396,00 €
PRIMARK TIENDAS S.L.	PRIMARK	28/04/2011	22/03/2032	21/03/2015		4.210	15,6 €	65.701,27 €

SECCIÓN IV - INFORMACIÓN DE MERCADO

IV.1 MERCADO, ASPECTOS GENERALES

Para este apartado lo que hacemos es sondear el mercado y las opiniones de los principales operadores del sector. A continuación reproducimos algunos estudios y opiniones que pueden dar una idea de cómo se está moviendo el mercado de Parques de Medianas y Centros comerciales:

Según un informe de idealista.com de fecha 22 de febrero de 2018:

Los centros comerciales vuelven a ponerse de moda: así está el sector.

Según la Asociación Española de Centros y Parques Comerciales (AECC), en España hay 555 centros y parques comerciales que suman una superficie bruta alquilable de 15,8 millones de m2 y en los que trabajan 33.744 comerciantes. Es destacable el hecho de que cada 1.000 habitantes hay 340 m2 de superficie comercial.

Un sector que avanza para recuperarse de los estragos de los años de la crisis ya que en aquel período se paralizaron casi por completo las operaciones de este negocio. Esta radiografía muestra a grandes rasgos la situación que vive el mercado:

En 2017 se realizaron 29 transacciones, que afectaron a 36 activos, alcanzando un volumen de inversión de 2.700 millones de euros, lo que supone un crecimiento de un 35% respecto a 2016. Además, ese mismo año se pagó la cifra más alta de la historia por un centro comercial en España, se trata de Madrid Xanadú que alcanzó los 530 millones de euros.

La expectativa para 2018 es que se mantenga el ritmo de inversión en transacciones. En lo que va de año se han cerrado ya cuatro operaciones (Parque Corredor, Modoo, Plaza Imperial y Rivas Futura) que suman más de 300 millones de euros.

Para el periodo comprendido entre 2018 y 2020 está previsto que se abran 22 nuevos establecimientos. Además, se realizarán cinco ampliaciones de centros comerciales ya existentes. Entre los 27 proyectos sumarán más de 1 millón de metros cuadrados de superficie comercial.

Con los cinco nuevos centros abiertos en 2017 (Sambil Outlet, Plaza Río 2, Terrassa Plaça, Alisios y Parque Melilla) se han creado 6.000 nuevos empleos.

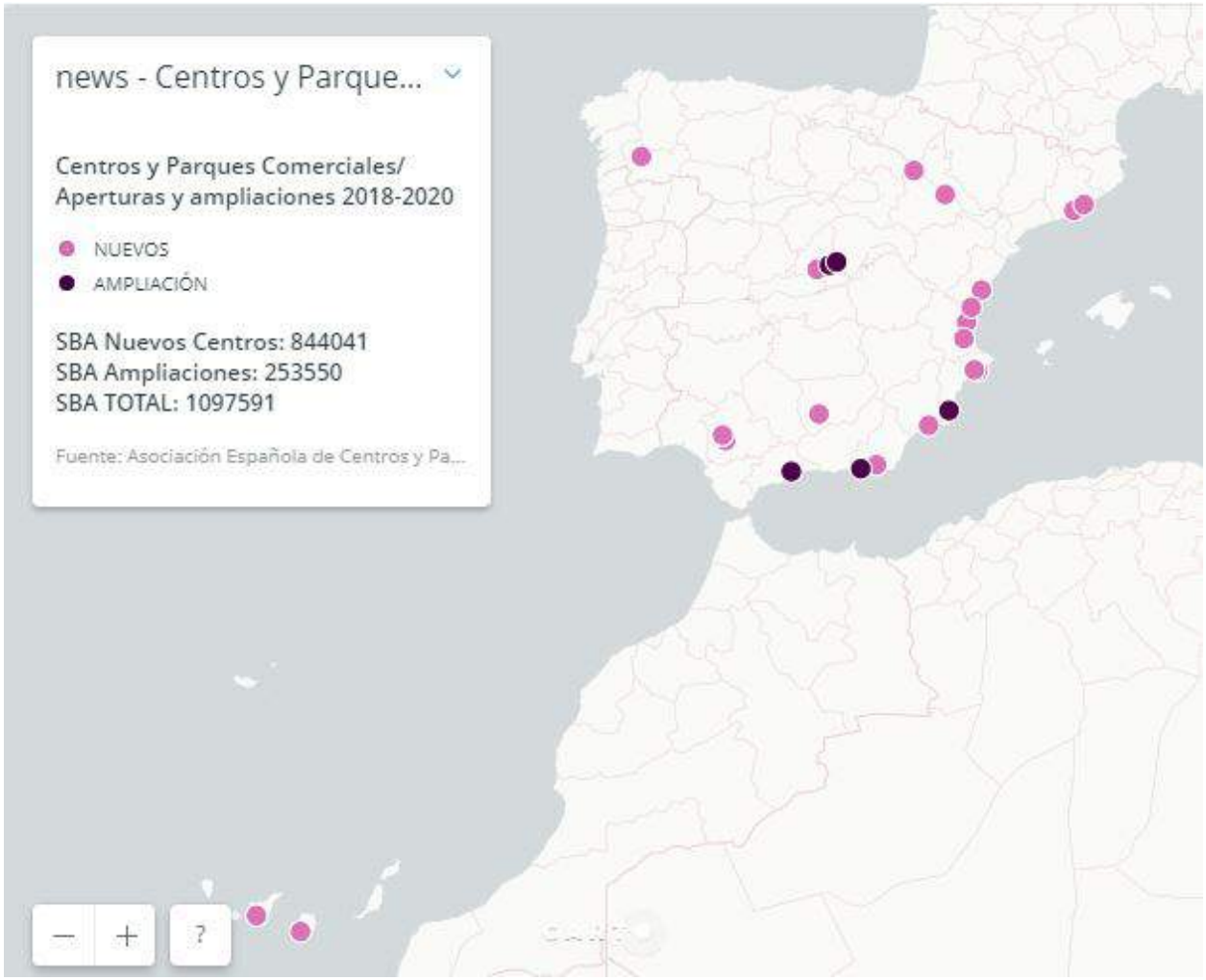
En su conjunto esta industria genera 720.000 puestos de trabajo.

Los centros y parques comerciales de España han aportado más de 8.000 millones de euros a la economía, lo que supone el 5,7% del sector servicios y un 0,7% del PIB total.

Las ventas en los centros comerciales aumentaron un 3,5% en 2017, hasta alcanzar los 43.950 millones de euros. Es la cifra más alta desde que se tienen registros (2001).

Este incremento de las ventas ha aumentado la cuota de mercado y la sitúa casi en el 18% del total.
En 2017, se realizaron alrededor de 1.900 millones de visitas a centros y parques comerciales.

Este mapa muestra los lugares en los que se levantarán los nuevos centros y parques comerciales.



Cambio del perfil inversor

Dada la situación y las perspectivas que arroja el sector, el perfil del inversor está cambiando. "El buen momento de la inversión no solo es cuestión de cantidad sino también de calidad ya que las operaciones han afectado a todo tipo de activos y se han incorporado nuevos actores como fondos internacionales e inversores que llegan por primera vez a este mercado", explica Javier Hortelano de la Lastra, presidente de la AECC.

Concretamente, a parte de los inversores habituales (socimis, Patrimonialistas, Fondos), han entrado fondos extranjeros como los británicos Aberdeen, Barings y Schroders y el sudafricano Vukile.

Según el Estudio realizado por La Asociación de Centros Comerciales de España (CEEE), denominado "PRINCIPALES INDICADORES DE COYUNTURA":

LOS CENTROS COMERCIALES EN ESPAÑA: UNA HISTORIA DE ÉXITO

A mitad de 2015, los 546 Centros Comerciales españoles, con casi 15 millones y medio de m2 de Superficie Bruta Alquilable (SBA), representan un sector maduro que ha crecido acompañando el fuerte desarrollo de la economía y la modernización de la sociedad española desde 1980. Del análisis del detalle de la situación por grandes periodos, pueden deducirse conclusiones interesantes sobre

las tendencias que han caracterizado la evolución del sector de los Centros Comerciales en nuestro país.

ANTERIOR A 1981

A finales de 1980, en España había solo 20 Centros Comerciales, la mayoría basados en Hipermercados, ya que, en 1973 había comenzado el desarrollo de este formato con las cadenas PRYCA y CONTINENTE, ambas de origen francés y fusionadas posteriormente en la enseña CARREFOUR.

En 1980, abre el primer Centro Comercial Grande (entre 40.000 y 80.000 m2 de SBA): BARICENTRO, cerca de Barcelona.

El incipiente desarrollo de los Centros Comerciales se correspondía con una densidad muy baja, de solo 13,4 m2 de SBA en Centros Comerciales por cada 1.000 habitantes

AÑOS 1981 – 1990

En este periodo, sobre todo en su segunda mitad, los Centros Comerciales españoles inician su fuerte desarrollo.

En esta década, se abren 75 nuevos Centros. La categoría con mayor número de aperturas, es la de Centros basados en Hipermercado, con 29 aperturas, ya que ALCAMPO y, posteriormente EROSKI, son también muy activos en su expansión, seguida de los Centros Pequeños (menos de 20.000 m2 de SBA), con 27 Centros.

En los años 80, ven la luz los 3 primeros Centros Comerciales Muy Grandes (de más de 80.000 m2 de SBA): NUEVO CENTRO en Valencia y LA VAGUADA y PARQUESUR en Madrid, que marcarán una de las tendencias de los años siguientes.

La densidad al final del periodo alcanza los 53,1 m2 de SBA por cada 1.000 habitantes.

AÑOS 1991 – 2000

La última década del pasado siglo es, junto a la primera del presente, la de mayor desarrollo de los Centros Comerciales españoles. Entre 1991 y 2000, se inauguraron 197 nuevos Centros, con más de 5.000.000 de m2 de SBA.

Por número de aperturas, destacan los Centros Comerciales Pequeños (51), los basados en Hipermercado (48) y los Medianos (entre 20.000 y 40.000 m2 de SBA), con 46.

La mayoría, más del 50%, de la nueva superficie comercial, se abre en Centros Comerciales Medianos y Grandes, que se convierten en las tipologías con mayor presencia en el sector, debido a la fuerte presencia de grupos promotores, españoles e internacionales, especializados en Centros Comerciales.

En esta década abren los primeros Centros de Ocio y Centros de Fabricantes y los Parques Comerciales empiezan a consolidarse como un formato con futuro, al amparo del notable desarrollo que empiezan a tener las medianas superficies especializadas.

A menor ritmo, pues su dimensión solo se justifica en las grandes aglomeraciones urbanas, continúan apareciendo Centros Comerciales Muy Grandes con la apertura de PARQUE CORREDOR en Madrid, LA CAÑADA en Marbella, BONAIRE en Valencia y LA MAQUINISTA en Barcelona.

Aparecen los primeros Parques Comerciales de gran dimensión: PARQUE OESTE y MEGA PARK, ambos en Madrid.

La densidad de Centros Comerciales en el año 2000 era ya de 175,7 m2 de SBA por cada 1.000 habitantes, pero aún estaba muy lejos de las cifras de los países europeos con mayor desarrollo de Centros Comerciales.

AÑOS 2001 – 2010

Durante estos diez años, se crean 226 nuevos Centros Comerciales, con más de 7.000.000 de m2 de SBA.
Por número de aperturas, en este periodo destacan de nuevo los Centros Comerciales Pequeños (53), Medianos (50) y Grandes (42) y emergen, con 41 nuevas aperturas, los Parques Comerciales.
Por nueva SBA creada, ocupa el primer puesto los Centros Comerciales Grandes, seguidos de los Medianos, los Muy Grandes y los Parques Comerciales.
Los Centros Comerciales Muy Grandes que abrieron en esta década, son: PARQUE PRINCIPADO, en Asturias, DIAGONAL MAR en Barcelona, MADRID XANADU, ISLAZUL y LA GAVIA en Madrid, EL BOULEVARD en Álava, NUEVA CONDOMINA y THADER en Murcia, LAS TERRAZAS DE JINAMAR, en Canarias y PUERTO VENECIA (posteriormente ampliado) y PLAZA IMPERIAL en Zaragoza. También abrieron dos grandes Parques Comerciales: LUZ SHOPPING en Jerez de la Frontera y MEGA PARK Baracaldo en Vizcaya.
La densidad de Centros Comerciales, 303,1 m2 por cada 1.000 habitantes, está ya cerca de la media europea.

AÑOS 2011 - 2012

Los cambios en la situación económica en España a partir de 2008 y la madurez alcanzada por los Centros Comerciales españoles, llevan necesariamente a una notable disminución en el ritmo de aperturas.
A pesar de ello, en los cinco primeros años de la presente década, han abierto 28 nuevos Centros, con más de 1.280.000 de nueva SBA, incluyendo las ampliaciones de Centros existentes.
Llama la atención la ausencia de nuevos Centros basados en Hipermercado, debido a la disminución en el ritmo de apertura de este tipo de establecimientos y a que, cuando abren, lo hacen integrados en Centros de mayor tamaño.
Destacan como Centros Muy Grandes, MARINEDA CITY en La Coruña, RIO SHOPPING en Valladolid, ZENIA BOULEVARD en Alicante y la segunda fase de PUERTO VENECIA. Como Grandes: EL FARO en Badajoz, GRAN PLAZA 2 en Madrid, AS CANCELAS en Santiago de Compostela y la apertura del nuevo HOLEA, en Huelva.
El grado de profesionalidad de todos los actores del Sector de los Centros Comerciales en España: promotores, comerciantes, inversores, consultores, técnicos y proveedores, se pone de manifiesto en la calidad los nuevos Centros abiertos en los últimos años.
El cuadro adjunto, refleja la evolución y SBA por tipologías en las etapas comentadas y pone de manifiesto que la pequeña historia de los Centros Comerciales en España, ha sido la historia de un éxito.

AÑOS 2013.2014

El constante crecimiento de las ventas electrónicas, la evolución de las antiguas fórmulas comerciales, la saturación comercial, provocada en gran parte por la similitud de la oferta, y la adaptación de una sociedad que ha pasado por una severa crisis, han facilitado que se estén manifestando nuevas tendencias en la concepción de los centros comerciales del futuro.
Los centros comerciales periféricos, Medianos y Grandes, en los que el hipermercado era el gran motor, y que fueron los originarios protagonistas del desarrollo de la industria, van a dar paso a las operaciones icónicas, que añadan un plus en su concepción: este plus puede consistir en el tamaño, en la posibilidad de contar con grandes áreas de esparcimiento, en la incorporación de nuevos actores comerciales y lúdicos, en el valor añadido que daría el estar situado en un entorno singular, etc.

Normalmente, ello provocaría que se acelerara la obsolescencia de los centros comerciales actuales, lo que daría lugar a que cierto número de operaciones, las más cercanas a las nuevas actuaciones o las menos preparadas, pudieran quedar afectadas comercialmente. Ya hemos tenido algunos ejemplos de ello en los dos últimos años.

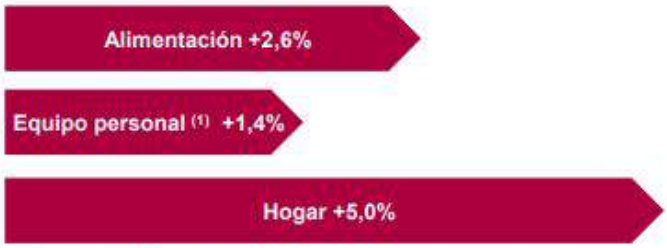
En la próxima década veremos aparecer una nueva generación de centros comerciales que, a pesar de su dimensión, serán más cercanos al consumidor, sintonizarán con él en sus formas y hábitos de vida y le ofrecerán productos y servicios más adaptados a él.
Ahora más que nunca el nuevo consumidor va a intervenir en la configuración de los futuros complejos de forma más directa, interviniendo en su diseño desde el principio, y a través de una herramienta que será, a su vez, uno de los mayores competidores del centro comercial del futuro: la red.

PRINCIPALES INDICADORES DE COYUNTURA

Actualizados a 20 de abril de 2018

PIB	Precios	Mercado Laboral	Consumo de los Hogares	Confianza del Consumidor	Ventas Minoristas	Comercio electrónico
+3,1%	+1,2%	16,6%	+2,5%	98,6	+2,6%	+26,2%
4T2017	Mar2018	4T2017	4T2017	Mar2018	Feb2018	3T2017
"aumenta"	"al alza"	"estable"	"aumenta"	"disminuye"	"aumentan"	"aumenta"

Índices de ventas por productos (Feb2018)



(1) Por legibilidad, no representado a escala

7.785 millones de euros

Según los últimos datos publicados por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), la **facturación del comercio electrónico** en España superó los 7.700 millones de euros durante el tercer trimestre de 2017 lo que supuso un aumento del **+26,2%** respecto al mismo periodo del año anterior

Análisis

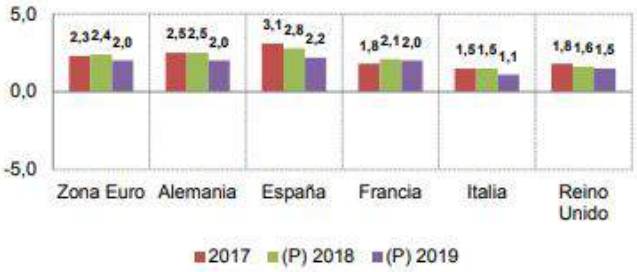
Las **ventas del comercio minorista** aumentan un **+2,6%** en el índice general sin estaciones de servicio (serie original), destacando el aumento de +5,0% en "Hogar" seguido del de "Alimentación" (+2,6%).

El **número de afiliados a la Seguridad Social** aumentó en 138.573 cotizantes en marzo de 2018; este incremento ha sido ligeramente inferior al del mes de marzo de 2017, alcanzándose, en total, los 18,5 millones de afiliados, una cifra que no se alcanzaba desde diciembre de 2008. Los datos de **paro registrado** del mes de marzo también muestran una evolución positiva al descender en 47.697 personas respecto al mes anterior (-7,6% respecto a marzo de 2017)

La tasa de variación anual del **IPC** correspondiente al mes de marzo de 2018 es del **+1,2%**, una décima superior a la del mes anterior debido al encarecimiento de la alimentación y el transporte. La inflación subyacente también aumenta una décima hasta alcanzar el mismo valor que la tasa general.

El **Indicador de Confianza del Consumidor** del mes de marzo de 2018 se sitúa en el valor **98,6**, 1,1 puntos por debajo del dato del mes anterior debido a la percepción negativa de la situación actual (-0,5 puntos) y, sobre todo, de las expectativas (-1,5 puntos).

Previsiones de Crecimiento



Variación interanual, en %

Según los últimas previsiones publicadas en abril por el FMI en su informe de Perspectivas de la Economía Mundial, España sigue a la cabeza de los países de su entorno al prever un crecimiento del +2,8% en 2018 (frente al +2,4 de la Zona Euro) y del +2,2% en 2019 (Zona Euro, +2,0%).

Datos obtenidos del Instituto Nacional de Estadística, excepto para el Indicador de Confianza de los Consumidores (Centro de Investigaciones Sociológicas) y las cifras de comercio electrónico (Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia).

Las variables recogen la variación interanual respecto al mismo periodo del año anterior excepto el el Indicador de Confianza del Consumidor (valor) y la Tasa de Desempleo (ratio entre población parada y población activa).

Según Savills Research Global. Retail España, Enero 2018:

El volumen de inversión retail registra cifra récord en 2017.

■ Las buenas perspectivas económicas y el incremento del consumo han favorecido la buena marcha del mercado retail durante 2017.

■ El stock actual de superficie comercial en producto tradicional retail roza ya los 16,5 millones de metros cuadrados y cerca de 615 equipamientos comerciales.

■ El nivel de densidad comercial nacional es de 353 m²/1.000 habitantes, dato que confirma la madurez del mercado retail.

■ El crecimiento de la SBA nueva en 2017 ha sido sostenido y está enfocado en conceptos que cubren nichos de mercado. Para 2018 se espera la incorporación de más de 500.000 m².

■ El crecimiento del comercio electrónico se traduce en un incremento de la competitividad de los centros comerciales, que ejercen de punto de integración de canales.

■ La restauración y el ocio son los protagonistas de la innovación: popup stores, espacios transformables y la inclusión del smartphone en el proceso de compra, son los algunos precursores del cambio.

■ Intensa actividad de operadores que buscan nuevas ubicaciones y new entrants internacionales que testan el mercado español.

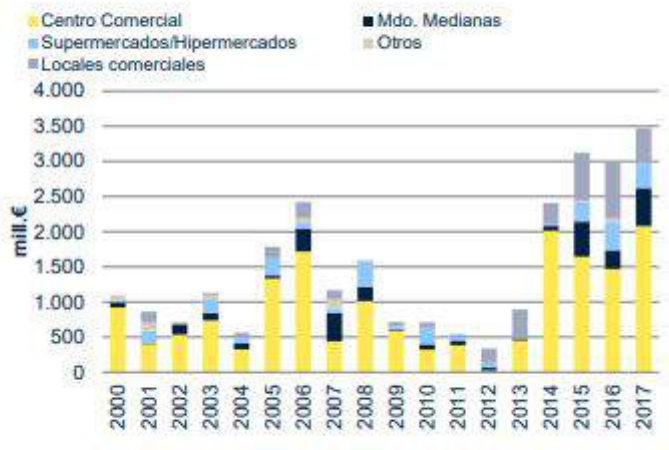
■ La subida en las ventas en centros prime está favoreciendo una reducción de los descuentos, con renovaciones de contrato al alza y mayores niveles de renta en los nuevos desarrollos urbanos prime.

■ 2017 es un año récord de inversión en el mercado retail, situándose por primera vez como el producto terciario con mayor inversión en España.

■ El interés en activos retail y el apetito inversor continúan comprimiendo el nivel de yields, si bien, el mercado de medianas superficies, tiene mayor capacidad de ajuste.

GRÁFICO 1

Volumen de inversión por segmento*



Fuente: Savills Aguirre Newman / * no incluye sucursales bancarias

GRÁFICO 2

Indicador de confianza del consumidor vs. Índice de ventas minoristas



Fuente: CIS / INE

Coyuntura económica:

La economía española crece por cuarto año consecutivo después de que el PIB creciera un 3,1% interanual en el tercer trimestre de 2017, según desvelan los datos de la Contabilidad Nacional publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE). Este ritmo de crecimiento permite asegurar que se alcanzará con holgura la previsión del 3% al cierre del ejercicio.

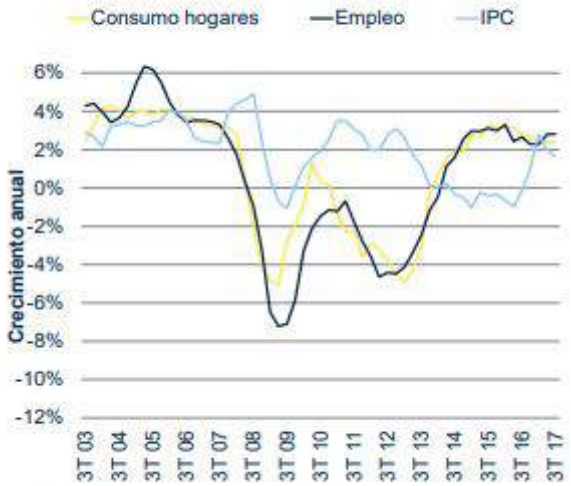
El buen comportamiento de los principales indicadores económicos ha favorecido la mejora constante en las previsiones del PIB desde principios de año, cuando se esperaba un crecimiento interanual del 2,3%.

El crecimiento del consumo de los hogares se mantiene en el 2,4% en el tercer trimestre de 2017 y por otro lado, el empleo crece un 2,8% en el mismo periodo, tres décimas más que en el primer trimestre, lo que supone la creación de más de 500.000 puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo. Esta tendencia de crecimiento de empleo continuará en el tiempo hasta 2021, según las previsiones de Focus Economics.

El mercado laboral se mantiene en fase expansiva. El último dato de la EPA de 2017 situó la tasa de desempleo en 16,38%, lo que representa un ajuste de más de 9,68 puntos porcentuales respecto al primer trimestre de 2013 (nivel más alto, no solo de los últimos años, sino de la serie histórica). Los últimos datos publicados por el Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE) arrojan un descenso del 9% en el número de desempleados en 2017.

GRÁFICO 3

Indicadores económicos



Fuente: INE

Ventas y afluencia a centros comerciales.

De acuerdo con los datos de la Asociación Española de Centros Comerciales (AECC) durante 2017 las ventas ascendieron a 43,600 millones de euros, lo que supone un incremento del 3,5% respecto a 2016, 0,97 puntos porcentuales por debajo del incremento experimentado en el año anterior.

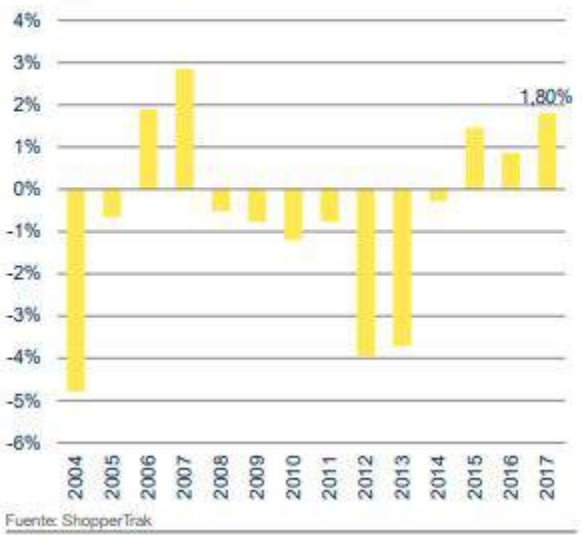
Los últimos valores que arroja el índice ShopperTrack confirman el buen momento del sector de centros comerciales y reflejan un incremento de afluencias del 1,8% respecto al año anterior, 0,9 puntos porcentuales por encima del ocurrido en 2016 y el valor de crecimiento más alto desde 2007.

Durante 2017 la evolución del índice ha sido irregular, contrastando los tres primeros meses en los que el tráfico creció a una media del 3,5% respecto a 2016 destacando el importante aumento del mes de enero, en el que creció 5,51% y los meses de mayo y agosto en los que descendió a una media del -0,27%.

El mes de octubre fue especialmente negativo para las afluencias de centros comerciales que descendieron un -3,18%, las condiciones meteorológicas fue el motivo principal de esta caída. La crisis catalana podría haber afectado a las visitas a los centros comerciales ubicados en dicha comunidad. En noviembre, las ofertas del Black Friday atrajeron a compradores y animaron las compras navideñas, registrándose una subida del índice acumulado en un 1,3% e impulsando un cierre de 2017 positivo.

GRÁFICO 4

Variación interanual del Índice ShopperTrak 2017



Fuente: ShopperTrak

Stock actual y densidad comercial.

El stock de superficie comercial en producto tradicional retail roza los 16,5 millones de metros cuadrados. La cifra incluye centros comerciales, complejos outlet, centros de ocio, parques de medianas superficies e hipermercados. La comparativa respecto al año anterior muestra un incremento del 1,4%.

En el reparto de Superficie Bruta Alquilable (SBA) actual por regiones, Madrid, Andalucía y la Comunidad Valenciana se mantienen en cabeza, concentrando entre las tres casi el 50% del total nacional. En el furgón de cola tampoco ha habido cambios. Extremadura, Baleares, Navarra, Cantabria, La Rioja, Ceuta y Melilla apenas acumulan 940.000 m² y tan solo representan el 6% del total.

En cuanto a la densidad comercial, el nivel nacional se sitúa en 353 m² por 1.000 habitantes, un 1,1% sobre la cifra del año 2016 y un 2,2% sobre la cifra de 2015.

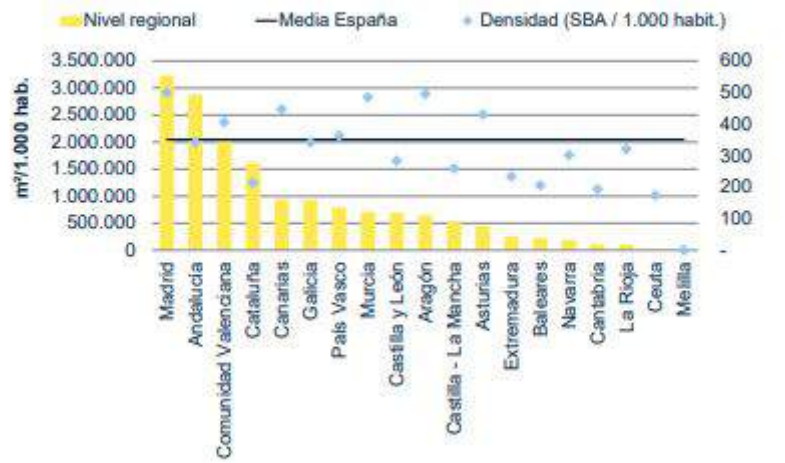
En el marco europeo, y excluyendo los hipermercados, la ICSC (International Council of Shopping Centres) sitúa a España en el puesto 16 con una densidad (302 m²) 3% por debajo de la media europea (312 m²).

Por regiones, tras la inauguración de Plaza Río 2, la Comunidad de Madrid ha pasado a ocupar el primer puesto en el ranking, con 501 m², relegando a un segundo puesto a Aragón (495 m²) al que le sigue la región de Murcia (485 m²).

Durante 2017 más de 233.000 m² de SBA se han incorporado al mercado. Por tamaño destaca el Alisios (64.000 m²), propiedad del Grupo Hermanos Domínguez, se ubica en la localidad de Tamaraceite, disponiendo de cerca de 125 locales comerciales y 70 restaurantes. Una de sus novedades consiste en la primera sala de cine junior del Archipiélago. Además, Conforama, Kiabi, Media Markt, H&M, Cortefiel y Mango también disponen de ubicaciones en el centro.

GRÁFICO 5

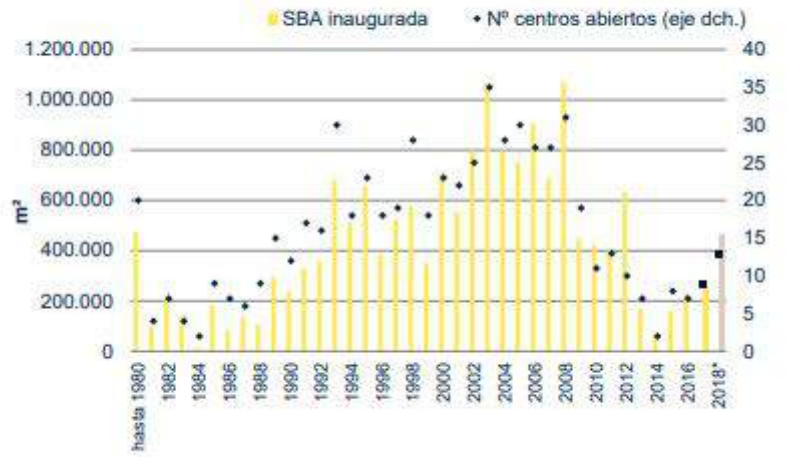
Densidad comercial por CCAA



Fuente: AECC / Savills Aguirre Newman

GRÁFICO 6

SBA inaugurada en España y número de centros abiertos



Fuente: AECC / Savills Aguirre Newman

Renovación y redistribución de espacios en centros comerciales.

La innovación ya no es una opción y tanto operadores como promotores están generando valor añadido para que la experiencia de compra sea diferente.
El punto de venta físico continúa teniendo elementos esenciales que no han pasado desapercibidos por parte de los profesionales del comercio online que cada vez en mayor medida hacen incursiones en el inmobiliario físico. Tal es el caso de Alibaba, Amazon, PcComponentes, Tiendanimal o Hawkers en los que la estrategia offline es importante en el proceso de crecimiento de sus negocios.

Las áreas de restauración o food courts han sido zonas hasta ahora infrautilizadas tanto desde el punto de vista económico como del servicio que pueden ofrecer al consumidor. Ya no son meros lugares para comer y beber sino puntos de encuentro donde la socialización y el confort juegan un papel primordial: zonas de juegos para niños, áreas de recarga de móviles y ordenadores, zonas de lectura compartida, kioskos temporales en los que degustar o adquirir productos frescos o delicatessen o clases de cocina son algunos de los elementos que logran este objetivo e incrementan la estancia media en el centro y las sinergias con el resto de actividades.

TABLA 1

Operadores más activos en centros comerciales



Según JLL Fundamentales Mercado Retail 1T 2018:

España se encuentra entre los países europeos que mayor crecimiento estimado de capital values de centros comerciales experimentará en los próximos cinco años. Madrid, por su parte, también ocupa las primeras posiciones en cuanto al crecimiento previsto de precios de mercado de locales en calle hasta 2022. Las cifras de inversión en el primer trimestre son muy favorables, con un volumen total que ronda los 882 M€. En el primer trimestre han destacado grandes operaciones como la venta del portfolio de Inditex al fondo alemán Deka o la compra del 70% del centro comercial Parque Corredor por la joint venture formada por Redevco y Ares.

Rentas al alza

1T 2018
Rentas prime en €/m²/mes

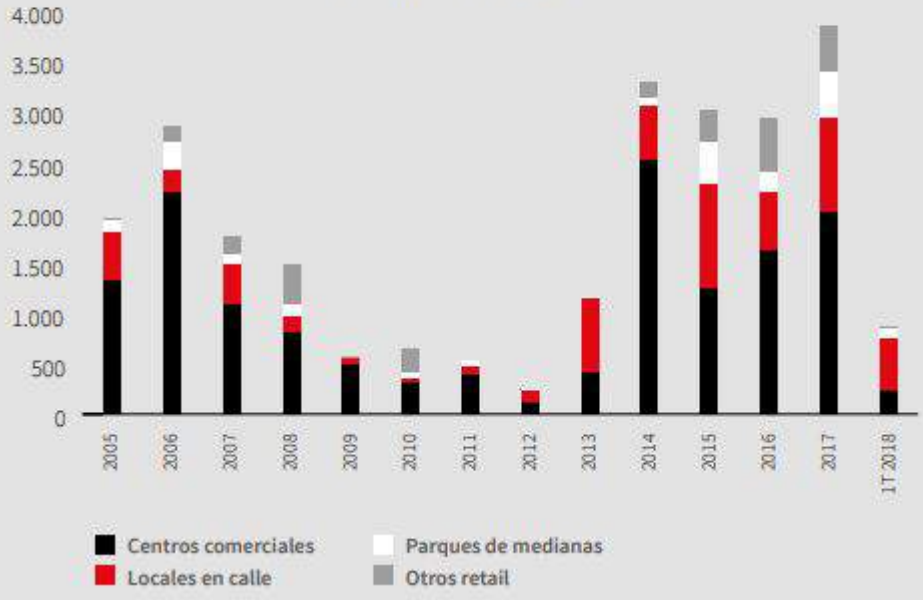
Locales en calle	Centros comerciales	Parques de medianas
280 €	**95,50 €**	**18,50 €**

Crecimiento rentas 1T 2018 | 1T 2017

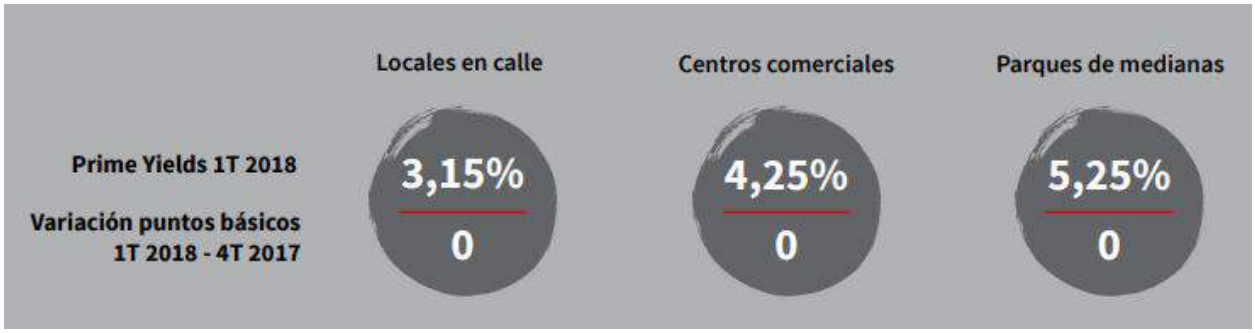
+5,3%	+4,9%	+2,8%

Fuerte comienzo de la inversión en 2018

Volumen de inversión (millones de €)









CONCLUSION:

Se aprecia que la apertura de nuevos centros comerciales en España se ha reactivado ligeramente con la irrupción de las SOCIMIS. Los niveles de ocupación se están recuperando y las rentas están empezando a mejorar (subieron un 4,90% en 2017), y también es importante destacar que las rentabilidades han disminuido dada la confianza del inversor en este mercado, llegando a situarse en el 4,25% en el primer trimestre de 2018, según los últimos datos publicados.

De acuerdo con todo lo anterior, se han establecido las siguientes hipótesis de cálculo:

1°.- Que de acuerdo con la actual situación económica, así como con las expectativas de oferta-demanda de la zona, y el actual nivel de ocupación de los edificios comerciales próximos de similares características, se estima que se podría mejorar la ocupación actual en los próximos meses, sobre todo cuando se divida el actual local de alimentación en varios locales más pequeños.

2º.- Según dichos estudios la rentabilidad exigida a la inversión estaría entre un 5,00 % y un 7,00 %, estimando una rentabilidad conservadora en estos momentos que sería del 6,50%, prolongada durante los 35 años de vida útil restante de la explotación, estimada en función del estado de conservación del centro.

3º.- Dado que el área de influencia del Centro comercial son unos 300.000 – 400.000 habitantes y que carece de competencia en dicho área se podría llegar a ocupaciones que ronden el 90% una vez se consiga un operador de alimentación que haga de locomotora y se rediseñen los locales de la planta superior, teniendo en cuenta que la ocupación actual, exceptuando los locales valorados, supera esta cifra.

IV.2 OFERTA Y DEMANDA

OFERTA DE LOCALES COMERCIALES DE DIFERENTES TAMAÑOS EN CENTROS COMERCIALES Y PARQUES DE MEDIANAS SUPERFICIES:

El nivel de la oferta de locales comerciales en centros comerciales y parques de medianas superficies englobados en centros comerciales situados en el entorno del edificio que se valora así como en zonas comerciales próximas de similares características de Andalucía es escaso, ya que el desarrollo comercial de la comarca no es muy alto.

DEMANDA DE LOCALES COMERCIALES DE DIFERENTES TAMAÑOS EN CENTROS COMERCIALES Y PARQUES DE MEDIANAS SUPERFICIES:

Los principales operadores internacionales demandan superficies en centros consolidados y zonas en la que su presencia no es demasiado numerosa, si bien los grandes planes de expansión se centran en las grandes capitales y centros "prime", además de localizaciones principales en "high street".

PRECIOS DETECTADOS

Los precios unitarios para centros comerciales de esta categoría oscilan entre los 10 y 40 €/m²/mes, dependiendo del uso, ubicación y superficie.

Opinión:

Estimamos que este tipo de centros comerciales pueden ser interesante para los operadores de marcas internacionales siempre que funcionen el resto de los locales que componen el centro comercial. Si el resto de locales ya abiertos presentasen baja ocupación sería difícil de comercializar estos nuevos locales a corto plazo.

Con los datos y estudios localizados, entendemos que las rentas para los locales valorados oscilarían entre los 12 €/m²/mes para los locales de alimentación y los 30 €/m²/mes para los locales de menor superficie, siempre contando con renta exclusivamente fija. Si se introdujera renta variable, los precios de partida podrían bajar un 10 – 20%.

IV.3 COMPARABLES

OFERTAS DE LOCALES EN CENTROS COMERCIALES DE ANDALUCÍA:

IDENTIFICACIÓN	LOCALIDAD	SUPERFICIE M²	RENTA €/M²/MES
C.C. MIRADOR SANTA JUSTA	SEVILLA	322	11,01
C.C. MIRADOR SANTA JUSTA	SEVILLA	161	11,00
C.C. MIRADOR SANTA JUSTA	SEVILLA	55	12,00
C.C. MEGAOCIO	BORMUJOS	91	13,15
RONDA TAMARGUILLO	SEVILLA	240	12,50
PLAZA UNCIBAY	MÁLAGA	35	25,43
C.C. EL ARCÁNGEL	CÓRDOBA	38	31,58
C.C. NEPTUNO	GRANADA	60	14,58
P.C. VEGA DEL REY	CAMAS	1.250	11,52
ZOCO DE CALAHONDA	MIJAS	118	16,95
C.C. SUPERSOL	ALHAURIN DE LA T.	70	14,29
C.C. DOÑA PEPA	MARBELLA	178	11,23
C.C. EL QUINQUÉ	JEREZ	17	20,59

OFERTAS DE LOCALES EN CENTROS COMERCIALES ORO Y PLATA EN TODA ESPAÑA:

IDENTIFICACIÓN	LOCALIDAD	USO	SUPERFICIE M²	RENTA €/M²/MES
C.C. BONAIRE	ALDAIA	MEDIANA	5.350	9,84
C.C. BONAIRE	ALDAIA	MEDIANA	1.650	12,96
C.C. ISLA DE CORFÚ	ALICANTE	MEDIANA	1.600	14,00
C.C. MORAIRA	TEULADA	MEDIANA	1.054	9,30
C.C. SALESAS	OVIEDO	MEDIANA	1.200	9,17
C.C. PLENILUNIO	MADRID	OCIO	3.200	6,88
C.C. ANEC BLAU	CASTELLDEFELS	MEDIANA	1.800	10,00
C.C. HERON CITY	BARCELONA	OCIO	2.630	5,70
AV. MADRID	LOGROÑO	SUPERMERCADO	1.865	6,71
C.C. ALLEGRA	S.S. DE LOS REYES	SUPERMERCADO	2.687	16,69
C.C. ALLEGRA	S.S. DE LOS REYES	MEDIANA	3.135	17,31
CTRA. VALENCIA	ALGEMESÍ	MEDIANA	1.350	9,36
CTRA. BOADILLA	MAJADAHONDA	MEDIANA	2.615	15,87
C.C. JINAMAR	GRAN CANARIA	SUPERMERCADO	2.561	13,50
CTRA. FUENCARRAL	ALCOBENDAS	MEDIANA	3.000	11,00
C.C. PLENILUNIO	MADRID	COMERCIO	40	70,00
C.C. PLAZA ALUCHE	MADRID	COMERCIO	50	40,00
C.C. LA VAGUADA	MADRID	HOSTELERÍA	110	53,64
IDENTIFICACIÓN	**LOCALIDAD**	**USO**	**SUPERFICIE**	**RENTA**

			M²	€/M²/MES
C.C. CARREFOUR	ALCOBENDAS	COMERCIO	30	100,00
C.C. LA VAGUADA	MADRID	COMERCIO	100	47,20
C.C. DENDARABA	VITORIA	COMERCIO	31	20,00
C.C. FONTANA	ALICANTE	HOSTELERÍA	40	28,75
C.C. LAS ARENAS	BARCELONA	COMERCIO	44	56,82
C.C. PORT FORUM	SANT ADRIÀ	HOSTELERÍA	1.000	22,00
ESTACIÓ BARCELONA NORD	BARCELONA	COMERCIO	20	40,00
C.C. EL MIRADOR	BURGOS	COMERCIO	50	44,00
C.C. ALCAMPO	CÁCERES	COMERCIO	25	52,00
C.C. ANEXO	PLAYA DEL INGLÉS	COMERCIO	100	89,00
C.C. ITAROA	HUARTE – PAMPLONA	HOSTELERÍA	100	32,00
C.C. PUERTA PRÍNCIPE	VIGO	COMERCIO	18	27,22
C.C. NUEVO CENTRO	VALENCIA	COMERCIO	45	44,44
C.C. EL SALER	VALENCIA	COMERCIO	35	71,43
C.C. EL MIRADOR	MAJADAHONDA	COMERCIO	120	23,33
C.C. JINÁMAR	GRAN CANARIA	RESTAURACIÓN	139	26,85
C.C. JINÁMAR	GRAN CANARIA	COMERCIO	400	14,98
C.C. PUERTA ALICANTE	ALICANTE	OCIO	5.343	4,00
C.C. PUERTA ALICANTE	ALICANTE	HOSTELERÍA	436	21,53
C.C. PUERTA ALICANTE	ALICANTE	COMERCIO	64	28,00
C.C. PUERTA ALICANTE	ALICANTE	COMERCIO	444	11,15

SECCION V - VALORACION

V.1 METODOLOGIA Y SUPUESTOS

La metodología empleada en la presente valoración es:

Valor de Mercado por Método de Actualización de Rentas:

El método se basa en el análisis de Inversiones con valores esperados.

Para la aplicación práctica del método de actualización de rentas, utilizaremos la fórmula definida en el artículo 33 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras:

$$VA = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}} + \frac{Valor\ de\ reversión}{(1+i)^n}$$

En donde:

VA = Valor actual (valor de mercado)
E_j = Importe de los cobros imputables al inmueble en el momento j.
S_k = Importe de los pagos previstos en el momento k.
t_j = Número de períodos de tiempo que deben transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente E_j.
t_k = Número de períodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente S_k.
i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.
n = Número de períodos de tiempo desde la tasación hasta el final del período de estimación de los ingresos esperados.

Al tratarse de una explotación a largo plazo, el valor de reversión al final de la vida útil se considera matemáticamente despreciable, por lo que la fórmula quedaría reducida de la siguiente manera:

$$VA = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}}$$

Partimos de las siguientes consideraciones:

1.- En función de los comparables detectados en los principales operadores del sector se han estimado rentas unitarias de mercado para los distintos locales comerciales (local B-47 y local de alimentación).

2.- Los locales en centros comerciales con buen poder de atracción, se suelen comercializar en periodos más cortos y su nivel de desocupación se puede estimar en un 10,00%, como media del sector en locales en centros comerciales.

3.- Las rentas y costes se actualizarán al 0,52%, equivalente al 50% del incremento del IPC de los últimos 10 años.

4.- Para el local de garaje, al no existir mercado comparable, se adopta la renta actual de contrato, entendida prorrogable, y actualizada asimismo al 0,52% anual.

5.- Para los locales de servicio, su valor teórico de mercado se calculará mediante ponderación en función de los valores medios estimados para los otros locales similares.

V.2 COMENTARIOS ESPECIFICOS RELATIVOS A LOS ACTIVOS

Este edificio presenta los siguientes aspectos positivos:

1.- Está ubicado en una zona con buenos accesos y gran aparcamiento.

2.- La escasez de centros comerciales y de ocio en centros comerciales en la capital.

Como aspectos negativos destacamos:

1.- La transformación de la gran superficie de alimentación en locales más pequeños producirá una pérdida significativa en la SBA.

V.3 VALORACION

Para el cálculo del valor por actualización del inmueble partiremos de la relación de rentas actual de los elementos arrendados facilitada por el solicitante y que se estima correcta, con las previsiones futuras de ocupación y revalorización de rentas expuestas a lo largo del informe.

Consideraremos que a lo largo de 2018 se acondiciona el local de alimentación, aplicando carencias a los futuros inquilinos en función de las obras a realizar. Por tanto, no se considerarán rentas de estos elementos para el primer año. A partir del segundo año, se consideran ocupaciones medias del 90%,

Durante toda la vida útil estimada del centro comercial se estima una inversión en renovación asumible por la propiedad del orden de 300 €/m² sobre la SBA cada diez años; además de unos gastos de comunidad y generales de administración estimados en 960.000 € anuales para el conjunto de los seis locales valorados. Teniendo en cuenta que la cuota total de propiedad del conjunto es del 44,3657%, la cuota unitaria mensual es de 1.803,19% por cada entero de propiedad. Los gastos atribuibles a cada local serán el resultado de multiplicar los gastos unitarios por su cuota de propiedad. De estos gastos, se estiman repercutibles el 80%, siendo el resto de cuenta del propietario.

V.3.1. LOCAL APARCAMIENTO

LOCAL	SUPERFICIE M²	RENTA ACTUAL €/MES	RENTA UNITARIA €/M²/MES	PROPIEDAD %	GASTOS €/MES	RENTA NETA ANUAL €
APARCAMIENTO	29.535,98	36.396,00	1,23	5,7046%	10.286,48	313.314,27

De acuerdo con los parámetros adoptados, y en función de la fórmula considerada, el valor actual neto del local será:

VALOR ACTUAL NETO (VAN): 4.546.136 €

VALOR DE MERCADO LOCAL APARCAMIENTO: 4.546.136 €

V.3.2. LOCAL B-47

En función del estudio de mercado efectuado, se estima una renta unitaria para el local de 30 €/m²/mes.

LOCAL	SUPERFICIE M²	RENTA ACTUAL €/MES	RENTA UNITARIA €/M²/MES	PROPIEDAD %	GASTOS €/MES	RENTA NETA ANUAL €
B-47	18,00	540,00	30,00	0,0482%	17,38	6.271,41

De acuerdo con los parámetros adoptados, y en función de la fórmula considerada, el valor actual neto del local será:

VALOR ACTUAL NETO (VAN): 76.672 €

VALOR DE MERCADO LOCAL B-47: 76.672 €

V.3.3. LOCAL ALIMENTACIÓN

En función del estudio de mercado efectuado, se estiman las rentas unitarias que se detallan a continuación. Durante los años de duración del contrato de PRIMARK, se considerarán rentas contractuales, actualizadas mediante IPC estimado. Asimismo, se estima que el primer año el resto de locales no generan rentas, habiendo de asumir los gastos de los mismos al 100%.

LOCAL	SUPERFICIE M²	RENTA ACTUAL €/MES	RENTA UNITARIA €/M²/MES	PROPIEDAD %	GASTOS €/MES	RENTA NETA ANUAL €
PRIMARK	4.210,00	63.150,00	15,00	14,6484%	5.282,76	694.406,85
BV-01	670,00	12.060,00	18,00	2,3312%	840,72	134.631,30
BV-02	132,00	3.300,00	25,00	0,4593%	165,64	37.612,38
BV-03	885,00	15.930,00	18,00	3,0793%	1.110,51	177.833,89
BV-04	1.033,00	15.495,00	15,00	3,5942%	1.296,22	170.385,34
BV-05	2.001,00	24.012,00	12,00	6,9623%	2.510,88	258.013,43
BV-06	1.195,00	17.925,00	15,00	4,1579%	1.499,50	197.105,98
BV-07	470,00	8.460,00	18,00	1,6353%	589,76	94.442,86
BV-08	325,00	6.500,00	20,00	1,1308%	407,81	73.106,23
TOTAL	**10.921,00**	**166.832,00**	**15,28**	**37,9988%**	**13.703,81**	**1.837.538,27**

De acuerdo con los parámetros adoptados, y en función de la fórmula considerada, el valor actual neto del local será:

VALOR ACTUAL NETO (VAN): 21.434.445 €

VALOR DE MERCADO LOCAL ALIMENTACIÓN: 21.434.445 €

V.3.4. LOCALES DE SERVICIO

Los locales de servicio no son susceptibles de generar rentas, por ello, y para determinar su valor teórico de mercado, partiremos del valor unitario del local aparcamiento (154,53 €/m²), ya que todos ellos se encuentran integrados en él, y multiplicaremos en cada caso el valor unitario por la superficie de cada local.

ELEMENTO	SUPERFICIE M²	VALOR UNITARIO €/M²	VALOR TOTAL €
LOCAL BÚNKER	98,60	154,53	15.237
LOCAL ALJIBE	27,86	154,53	4.305
CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	102,69	154,53	15.869

VALOR DE MERCADO TOTAL LOCALES DE SERVICIO: 35.447 €

V.3.5. CUADRO RESUMEN DE VALORES (REDONDEADOS)

LOCAL APARCAMIENTO:	**4.546.000 €**
LOCAL BÚNKER:	**15.000 €**
LOCAL B-47:	**77.000 €**
LOCAL ALIMENTACIÓN:	**21.434.000 €**
LOCAL ALJIBE:	**4.000 €**
CENTRO DE TRANSFORMACIÓN:	**16.000 €**
VALOR TOTAL REDONDEADO:	**26.092.000 €**

Asciende el VALOR DE MERCADO del conjunto de los SEIS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS a la cantidad de VEINTISÉIS MILLONES NOVENTA Y DOS MIL EUROS

V.4 FECHA DE VALOR Y FECHA DE EMISION

La fecha de valor es el día 7 de mayo de 2018. Se hace constar que los valores pueden sufrir modificaciones a lo largo del tiempo y por lo tanto una valoración realizada en una fecha concreta puede no resultar válida para una fecha anterior o posterior.

Visita de inspección: 26 de abril de 2018.

V.5 COMENTARIOS A LA VALORACION

Fecha de la valoración:
La valoración se realiza considerando la información y el estado de los inmuebles y del mercado a fecha 7 de mayo de 2018, siendo esta la fecha de valoración a todos los efectos.

Solicitante y destinatario:
El solicitante y destinatario es:

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Activo:
El Activo valorado son seis locales comerciales y de servicios pertenecientes al Centro Comercial El Arcángel de Córdoba, supuestos libres de cargas, a efectos de obtener su valor de Mercado.

Finalidad de la valoración:
Esta valoración tiene como finalidad exclusiva determinar el valor de Mercado de los activos inmobiliarios para asesoramiento al propietario.

Uso del presente informe:
Este informe se emite para uso exclusivo del solicitante.

El presente informe de valoración debe ser entendido en su conjunto. La lectura e interpretación parcial del mismo puede desvirtuar el contenido y conclusiones de la valoración y conducir a una interpretación errónea.

Status del valorador:
Los valoradores, VALTECSA y Antonio Burgos Díaz, son valoradores externos e independientes del solicitante.

Criterio de la valoración:
Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando su venta por separado y no formando parte de una cartera de inmuebles.

Alcance de las investigaciones y comprobaciones realizadas:
Para emitir el presente informe se ha realizado inspección visual al inmueble. La documentación e información facilitada, referente a los contratos de alquiler, fechas de vencimiento y rentas se da por buena, por lo que el valor obtenido podría sufrir variación en caso de que los supuestos adoptados no se correspondieran con la realidad. Se incluye una relación con el alcance de las investigaciones realizadas.
El informe ha sido realizado partiendo de la documentación e información aportada por el cliente, así como en base a la visita de inspección realizada al inmueble. En caso de que exista documentación y/o información relevante no facilitada o que la aportada no se corresponda con la realidad el informe, los resultados carecerían de toda validez.

Las principales comprobaciones realizadas han sido:

- → Identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección ocular por parte de un técnico competente. Las comprobaciones respecto a su superficie y demás características físicas del inmueble se han basado en la información y documentación facilitada por el solicitante.

- → Respecto al estado de ocupación se parte del listado de inquilinos, fechas de contratos y vencimientos, así como de las rentas fijas y variables, que se asume como correcta y veraz.

- → Las características del inmueble referentes al planeamiento urbanístico vigente han sido obtenidas partiendo de la consulta a la web municipal y a la documentación e información facilitada por el cliente. En caso de que exista documentación y/o información relevante al respecto no facilitada o que la aportada no se corresponda con la realidad el informe, los resultados carecerían de toda validez.

- → Información de mercado. Comprobación de los valores de mercado mediante procedimientos muestrales y estadísticos en aquellos casos en los que para obtener el valor del inmueble se haya aplicado la comparación.

Todas estas comprobaciones tienen las limitaciones derivadas del alcance y veracidad de la documentación e información facilitada por el cliente así como de las posibles restricciones que pudiera haber en la realización de la visita de inspección al inmueble.

Para realizar estas comprobaciones se han verificado en base a lo anteriormente mencionado:

- Las características del entorno, la disponibilidad de comunicaciones e instalaciones que afectan al valor.
- Las características del inmueble.
- Las dimensiones y superficies de los inmuebles.
- El uso de los inmuebles.
- La descripción del inmueble
- El estado aparente de conservación y mantenimiento.
- La correspondencia, en su caso, entre la identificación registral, catastral y real del inmueble.
- La situación urbanística

V.6. SUPUESTOS Y SUPUESTOS ESPECIALES

Supuestos:

Se han pactado con el cliente los siguientes supuestos

La superficie ha sido contrastada documental pero no físicamente, por lo que el valor se obtiene en el supuesto de que la superficie adoptada se corresponda con la realidad y se ubique en el emplazamiento indicado en la documentación aportada.

Las comprobaciones urbanísticas se han realizado sobre la documentación aportada que se adjunta al informe, por lo que se recomienda contrastarlas con la cédula urbanística o certificado municipal.

En el caso de que los parámetros urbanísticos, sobre todo en lo referente a licencias de apertura y actividad, adoptados no se correspondan con los obtenidos de la información recabada, el valor es susceptible de ser modificado.

Los datos en cuanto a titularidad, uso y destino del inmueble han sido obtenidos de la documentación e información facilitada por el solicitante, por lo que se hace el supuesto de que dicha información y documentación se corresponde con la realidad, fundamentalmente en lo referente a la ocupación.

Se ha obtenido el valor del inmueble en el supuesto de que se encuentre libre de todo tipo de cargas y gravámenes, excepto de inquilinos.

Las comprobaciones e inspecciones realizadas por el valorador no tienen la consideración de inspecciones técnicas, limitándose a realizar las necesarias para obtener el valor del inmueble, sin realizar investigaciones que tengan como finalidad determinar ni el estado de los inmuebles en cuanto a patologías o vicios ocultos ni ningún otro.

No es objeto de este informe ofrecer asesoramiento sobre la naturaleza o riesgos de contaminación, tanto del terreno como de las edificaciones, o sobre la existencia de sustancias tóxicas, ni sobre los costes de su eliminación, por lo que el valor se obtiene en el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de tales riesgos o circunstancias.

El valor se obtiene en el supuesto de que los inmuebles no estén afectados por factores medioambientales inherentes al mismo o a la URBANIZACIÓN circundante que pudieran incidirle.

SECCION VI - CONFIDENCIALIDAD Y LIMITACIONES. RESPONSABILIDADES.

Confidencialidad

El presente informe está destinado exclusivamente al solicitante del mismo y para el uso descrito en el punto V.5, por lo que copiar, reproducir o distribuir a terceros necesitará el consentimiento previo y por escrito de VALTEC, S.A.

Limitaciones

Esta valoración se ha realizado bajo los supuesto de que no existan restricciones onerosas ni gastos extraordinarios de los que no tenemos conocimiento, y conforme a todos los supuestos reflejados en el presente informe y teniendo en cuenta los comentarios expresados.

Responsabilidades

El Valorador asume la responsabilidad en cuanto a la correcta aplicación de los métodos y bases de valoración empleados si bien no asume ninguna responsabilidad sobre la veracidad o realidad de la documentación, dado que los resultados reales podrían ser diferentes puesto que frecuentemente, la realidad fáctica, así como los acontecimientos y las circunstancias no resultan tal y como se esperaban y se pretende abarcar un período futuro en el que hay riesgos subyacentes, pudiendo estas diferencias, en algunos supuestos, ser significativas. En este sentido, ningún aspecto contenido en el presente Informe es o puede ser considerado como una promesa, garantía o declaración de compromiso alguno para el futuro. El Valorador posee el conocimiento, habilidades y comprensión necesaria para realizar la valoración de forma competente.

La responsabilidad de El Valorador por el presente informe queda limitada a la finalidad y cliente para el que se ha realizado, excluyendo expresamente la responsabilidad frente a terceros y otras finalidades. La responsabilidad de la valoración le corresponde al valorador individual. El Valorador es externo respecto a El Solicitante.

Se ha realizado el presente informe de valoración en base a la documentación e información facilitada por el solicitante sobre superficies, situación, propiedad y usuario, condiciones de ocupación, restricciones, situación urbanística, servidumbres, licencias, vicios ocultos etc. No asumimos ninguna responsabilidad derivada de que se nos oculte o se nos proporcione información incompleta.

El Valorador declara que no tiene vínculos anteriores de ningún tipo con El Solicitante y que por tanto actúa con la máxima objetividad.

El Solicitante solicitará el consentimiento por escrito a El Valorador en caso de querer reproducir o hacer referencias públicas a la valoración o al informe.

La valoración se realiza conforme a las NORMAS DE VALORACION RICS, 9ª EDICION de enero de 2014.

VALTECSA (el Valorador), dispone de un sistema de reclamaciones a disposición del solicitante.

El cumplimiento de las NORMAS DE VALORACION RICS implican la posibilidad de estar sujeto a seguimiento por parte de la Institución, según las normas de conducta y carácter disciplinario.

VALTECSA tiene una póliza de Responsabilidad Civil contratada.

Y para que conste esta opinión de valor, firmo el presente en Madrid, a 7 de mayo de 2018.

VALORADOR	SUPERVISOR	REPRESENTANTE SOCIEDAD
		
Antonio Ramón Burgos Díaz MRICS Nº 1296615	Raúl Fernández Sánchez Director Técnico VALTEC, S.A.	Enrique Gutiérrez Briones Director Operativo VALTEC, S.A.

APÉNDICE I

Bases de contratación

1. Siguiendo las instrucciones de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. hemos realizado el presente informe de valoración de seis locales comerciales y de servicios, supuestos libre de cargas, excepto inquilinos.

2. El presente informe tiene como finalidad exclusiva determinar el valor de mercado del inmueble con finalidad asesoramiento, declarando que no es válido ni para ninguna finalidad diferente a esta ni para ningún otro solicitante y/o destinatario distinto del indicado.

3. El Objeto de la valoración son seis locales comerciales y de servicios pertenecientes al Centro Comercial El Arcángel, situado en la avenida del Arcángel, s/n de Córdoba (14003), supuestos libres de cargas, a efectos de obtener su valor de Mercado.

4. El Tipo de propiedad es un Edificio Comercial alquilado.

5. El Derecho que se valora es la Plena Propiedad y sin servidumbres y cargas que graven la misma.

6. La Base de Valor empleada en la valoración será el Valor de Mercado.

7. La fecha de la valoración será el 7 de mayo de 2018.

8. El Valorador declara que no tiene vínculos anteriores de ningún tipo con El Solicitante y que por tanto actúa con la máxima objetividad.

9. La responsabilidad de la valoración le corresponde al valorador individual. El Valorador es externo respecto a El Solicitante.

10. Se valora en euros (€).

11. La valoración se hará bajo los supuestos de que no existan restricciones onerosas ni gastos extraordinarios de los que no tenemos conocimiento, y conforme a todos los supuestos reflejados en el presente informe y teniendo en cuenta los comentarios expresados.

12. Las comprobaciones que se realizan son: *la inspección física exterior e interior, la documentación registral y la documentación catastral.*

13. Se ha dispuesto de documentación que acredite los inquilinos, fechas de contrato, de vencimiento y la renta actual.

14. El Solicitante solicitará el consentimiento por escrito a El Valorador en caso de querer reproducir o hacer referencias públicas a la valoración o al informe.

15. La valoración se realizará conforme a las NORMAS DE VALORACION RICS, 9ª EDICION de enero de 2014.

16. El Valorador posee el conocimiento, habilidades y comprensión necesaria para realizar la valoración de forma competente.

17. Los honorarios se calculan en base a la responsabilidad y cualificación necesaria.

18. La presente valoración se hace bajo el supuesto de que se encuentre, a la fecha de la valoración, alquilado a la renta facilitada por el solicitante y en las condiciones que figuran en el listado aportado.

19. VALTECSA (el Valorador), dispone de un sistema de reclamaciones a disposición del solicitante.

20. El cumplimiento de las NORMAS DE VALORACION RICS implican la posibilidad de estar sujeto a seguimiento por parte de la Institución, según las normas de conducta y carácter disciplinario.

VALTECSA
Valoraciones Técnico Económicas

C/ Oquendo 30, Bajo 8- C.P. 28006 MADRID
Telf. 91 571 33 00 - Fax 91 571 44 52
central@valtecsa.com
http://www.valtecsa.com

Regulated by RICS

Referencia Informe: 2018-003497/40 V01

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Avenida Blasco Ibañez
46701 – Gandía (Valencia)

Ref.: 2018-003497/40

Madrid, 30 de abril de 2018

De acuerdo a su requerimiento hemos procedido a la valoración de un residencia de ancianos denominada "San Juan" ubicada en la calle Marqués de San Juan Nº30 de Valencia (C.P. 46015 Valencia).

La presente valoración se ha realizado de forma independiente, sin estar supeditados los honorarios al valor alcanzado, y no teniendo intereses presentes o previstos sobre la propiedad valorada.

Valtec, SA sociedad regulada por la ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS (RICS), con el Nº de Registro "710919", se compromete a cumplir en todos sus informes escritos con lo establecido en las Normas Profesionales 1 y 2 editadas por dicha institución en Junio de 2017.

El inmueble ha sido visitado por el tasador el 27 de abril de 2018, y de acuerdo con nuestros mejores conocimientos y apreciaciones, todas las afirmaciones e informaciones que se reflejan en el presente informe son válidas y correctas, y en ningún caso se ha omitido conscientemente información alguna.

Con base en las consideraciones que exponemos en el informe adjunto, es nuestra opinión que el Valor de Mercado a la fecha actual del inmueble de referencia viene representado en la cantidad de:

2.656.000 € (DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL EUROS)

De la cantidad anteriormente determinada habrá que detraer, en su caso, cuantas cargas y gravámenes pudiesen existir sobre el inmueble valorado en la fecha de la valoración.

Agradecemos su confianza en nuestra firma y quedamos a su disposición para aclarar cualquier duda que pudiera surgirles.

Les saludamos atentamente,

VALTECSA

Enrique Gutiérrez
Director de Operaciones

Inscrita en el Reg. Mer. Madrid. Tomo 7.036 Gral. 6.033 Secc. 3ª. del Libro de Sociedades, Folio 10, Hoja Nº 71.908. Innscrip. 1ª. – C.I.F. A-78330768
Regulada por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Nº 710919

VALTECSA
Valoraciones Técnico Económicas

C/ Oquendo 30, Bajo 8- C.P. 28006 MADRID
Telf. 91 571 33 00 - Fax 91 571 44 52
central@valtecsa.com
http://www.valtecsa.com

Regulated by RICS

Referencia Informe: 2018-003497/40 V01

Inscrita en el Reg. Mer. Madrid. Tomo 7.036 Gral. 6.033 Secc. 3ª. del Libro de Sociedades, Folio 10, Hoja Nº 71.908. Innscrip. 1ª. – C.I.F. A-78330768
Regulada por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Nº 710919



VALORACIÓN DE INMUEBLE LIGADO A EXPLOTACION ECONOMICA – RESIDENCIA DE ANCIANOS

Calle Marqués de San Juan Nº30, Valencia (46015 Valencia).

Expediente:	2018-003497/40 V01
Fecha:	30 de abril de 2018
Solicitante:	VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Finalidad:	Asesoramiento.

CONTENIDO

SECCIÓN 1 – TÉRMINOS DE REFERENCIA 3
1.1. OBJETO DEL INFORME 3
1.2. SOLICITANTE 3
1.3. VALORADOR 3
1.4. FINALIDAD 3
1.5. FECHA DE VALOR Y FECHA DE EMISIÓN 3
1.6. NORMATIVA DE REFERENCIA 4
1.7. BASE DE VALOR 4
1.8. SUPUESTOS Y SUPUESTOS ESPECIALES 5
1.9. DOCUMENTACIÓN PROPORCIONADA 5
1.10. ALCANCE DE LAS INVESTIGACIONES 6

SECCIÓN 2 – EL ACTIVO 7
2.1. LOCALIDAD Y ENTORNO 7
2.2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 9
2.3. SUPERFICIES A EFECTOS DE VALORACIÓN 14
2.4. SITUACIÓN URBANÍSTICA 14
2.5. TENENCIA Y OCUPACIÓN 15

SECCION 3 – COMENTARIOS DE MERCADO 16
3.1. TENDENCIAS DE MERCADO DE RESIDENCIAS DE ANCIANOS (fuente: INFORESIDENCIAS.COM) 16
3.2. ESTUDIO DE MERCADO 18

SECCIÓN 4 – VALORACIÓN 20
4.1. METODOLOGÍA 20
4.2. CALCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS 22
4.3. OPINIÓN DE VALOR 24
4.4. FECHA DE VALOR, FECHA DE EMISIÓN Y FIRMAS 24

SECCIÓN 5 – CONFIDENCIALIDAD, LIMITACIONES Y RESPONSABILIDADES 25
5.1. CONFIDENCIALIDAD 25
5.2. PROTECCIÓN DE DATOS 25
5.3. RESPONSABILIDADES 25

APÉNDICE I – BASES DE CONTRATACIÓN 26
APÉNDICE II – NOTA SIMPLE REGISTRAL 27
APÉNDICE III – FICHA CATASTRAL 28

SECCIÓN 1 – TÉRMINOS DE REFERENCIA

1.1. OBJETO DEL INFORME

El objeto de la valoración es la plena propiedad sobre el inmueble ligado a explotación económica denominado Centro de Mayores San Juan, ubicado en Calle Marqués de San Juan Nº30, de Valencia (CP 46015).

1.2. SOLICITANTE

El solicitante del Informe es la mercantil VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

1.3. VALORADOR

El informe lo emite Valtec, S.A. (en adelante **VALTECSA**), inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo: 7.036 General, Sección: 3ª del Libro de Sociedades. Folio: 10 Hoja nº 71.908, Inscripción 1ª. CIF A78330768. VALTECSA es una sociedad regulada por la Royal Institution of Chartered Surveryors (RICS) con el número de registro 710919.

El consultor responsable del informe es Diego Vilaró, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, y miembro de RICS (MRICS-RV) con el número de asociado 1301557, y valorador registrado de dicha institución. En la elaboración del informe ha participado un equipo de profesionales expertos en esta área. El informe ha sido revisado por el departamento de Control y Validación de VALTECSA, para asegurar la calidad del mismo.

Se hace constar que el valorador y el equipo que ha supervisado, posee la suficiente capacidad técnica y de conocimiento del mercado para poder realizar el informe de acuerdo con los estándares de RICS.

VALTECSA y el técnico firmante son valoradores externos e independientes del solicitante, y declaran que no existen vínculos materiales pasados ni presentes con el cliente que puedan menoscabar la objetividad e independencia del valorador en la emisión del informe. No se ha detectado conflicto de interés a la hora de realizar el informe.

1.4. FINALIDAD

La finalidad de la valoración es su consideración a efectos de Asesoramiento por el solicitante.

1.5. FECHA DE VALOR Y FECHA DE EMISIÓN

La fecha de valor es el **30 de abril de 2018**. Se hace constar que los valores pueden sufrir modificaciones a lo largo del tiempo y por lo tanto una valoración realizada en una fecha concreta puede no resultar válida para una fecha anterior o posterior.

1.6. NORMATIVA DE REFERENCIA

En lo que respecta a la propia valoración, se toma como referencia la siguiente normativa:

- IVS[1] Normas internacionales de valoración: En especial las vinculadas a la valoración de bienes inmuebles (IVS 400).

- Libro Rojo[2] (Red Book by RICS®): Especialmente en lo referente a: Norma Profesional 1 (PS1) sobre cumplimiento normativo en valoraciones escritas, Guía Práctica 1 (VPGA1) sobre valoraciones para inclusión en estados financieros, y Guía Práctica 8 (VPGA8) sobre valoración de bienes inmuebles.

- Con carácter complementario, en el presente informe se adoptan algunos de los criterios y métodos definidos en la orden ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades, que entendemos compatibles y de aplicación en el objeto que nos ocupa.

Por último, se hace necesario destacar que VALTECSA es una sociedad regulada por RICS, y por tanto cumple en todos sus informes escritos con lo establecido en las Normas Profesionales 1 y 2 editadas por dicha institución en junio de 2017, dentro del Libro rojo (Red Book by RICS®)[3].

1.7. BASE DE VALOR

Las bases de valor (a veces llamadas estándares de valor) describen premisas fundamentales sobre las que se basarán los valores establecidos. Es fundamental que la base (o bases) de valor sea apropiada para el objeto y la finalidad de la valoración, ya que la base de valor puede influir en elección de los métodos de valoración, los datos y supuestos utilizados, y en último término en el resultado de la valoración.

Las diferentes bases de valor se establecen en el apartado IVS-104 de las Normas Internacionales de Valoración. Atendiendo al objeto y finalidad del informe adoptamos como base de valor el Valor de Mercado, según la definición que se realiza en el citado apartado, concretamente en el párrafo 30, parte del cual se trascribe a continuación:

30. Base de valor definida por la IVS: "Valor de Mercado"

30.1. El valor de mercado es el importe estimado por el cual un activo o pasivo debe ser intercambiado en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto en una transacción en condiciones de plena competencia, después de la comercialización adecuada y cuando las partes habían actuado con conocimiento, prudencia y sin compulsión.

[1] Las Normas Internacionales de Valoración (NIV), también conocidas por sus siglas en inglés como IVS 2017 (International Valuations Standards), son estándares técnicos de valoración adoptadas por el IVSC, institución privada con sede en Londres.

[2] Normas Globales de Valoración RICS, también conocidas por su denominación en inglés como RICS Valuation Global Standars 2017, editadas por RICS, institución privada con sede en Londres.

[3] El cumplimiento de los estándares RICS implica el seguimiento de las Normas Internacionales de Valoración (IVS).

Para el caso que nos ocupa la base de valor empleada es plenamente coincidente con la descrita en el artículo 18 de La Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto de Sociedades, en la que se determina como valor de mercado aquel que se habría acordado por personas o entidades independientes en condiciones que respeten el principio de libre competencia.

1.8. SUPUESTOS Y SUPUESTOS ESPECIALES

Se han pactado con el cliente los siguientes **Supuestos**:

- La superficie del inmueble a efectos de valoración se toma de fuentes documentales (registro de la propiedad, catastro inmobiliario, y planos a escala suministrados por el solicitante). El presente informe de valoración no supone la elaboración de un levantamiento topográfico del inmueble.
- Los datos en cuanto a titularidad, uso y destino de los inmuebles han sido obtenidos de la documentación e información facilitada por el solicitante, por lo que se hace el supuesto de que dicha información y documentación se corresponde con la realidad.
- Se ha obtenido el valor del inmueble en el supuesto de que se encuentre libre de todo tipo de cargas y gravámenes.
- El valor se obtiene en el supuesto de inexistencia de vicios ocultos o patologías estructurales no visibles en la inspección del inmueble que puedan comprometer la estabilidad o habitabilidad del mismo.
- El inmueble se ha valorado de forma individual, considerando sus derechos por separado y en el supuesto de que no forman parte de una cartera de inmuebles.
- El inmueble se ha valorado en el supuesto de "uso continuado" de la actividad que en el se desarrolla, lo que implica que no es previsible que se produzca un cese del negocio y/o un cambio de uso en las instalaciones, y que además el negocio genera beneficios según los ratios medios del sector que son suficientes para retribuir adecuadamente a los accionistas y cubrir el servicio de la deuda.

No se han pactado con el cliente **Supuestos Especiales**.

1.9. DOCUMENTACIÓN PROPORCIONADA

Para la realización de la presente valoración se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales del inmueble, obtenida a través de la Sede Electrónica del Catastro.
- Nota simple del Registro de la Propiedad.
- Planos a escala del inmueble.

1.10. ALCANCE DE LAS INVESTIGACIONES

Para emitir el presente informe se ha realizado inspección visual interior y exterior del inmueble. En caso de que exista documentación y/o información relevante no facilitada, o que la aportada no se corresponda con la realidad el informe, los resultados carecerían de toda validez.

Las principales comprobaciones realizadas han sido:

- Identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección ocular exterior e interior por parte de un técnico competente. Las comprobaciones respecto a su superficie y demás características físicas del inmueble se han basado en la información y documentación facilitada por el solicitante, cotejadas "in situ".

- Información de mercado. Comprobación de los valores de mercado mediante procedimientos estadísticos en aquellos casos en los que para obtener el valor del inmueble se haya aplicado el Enfoque de Mercado.

- Información urbanística, obtenida de la web del ayuntamiento y de la comunidad autónoma.

SECCIÓN 2 – EL ACTIVO

2.1. LOCALIDAD Y ENTORNO

2.1.1. Localidad

Valencia (en valenciano y oficialmente València, es un municipio y una ciudad de España, capital de la provincia homónima y de la Comunidad Valenciana. Anteriormente, Valencia fue también capital de la extinta comarca de la Huerta de Valencia, comarca que en 1989 se disgregó para formar las comarcas de la Huerta Norte, Huerta Sur, Huerta Oeste y ciudad de Valencia, quedando así constituida como la única ciudad-comarca de la Comunidad Valenciana.



2.1.2. Ubicación

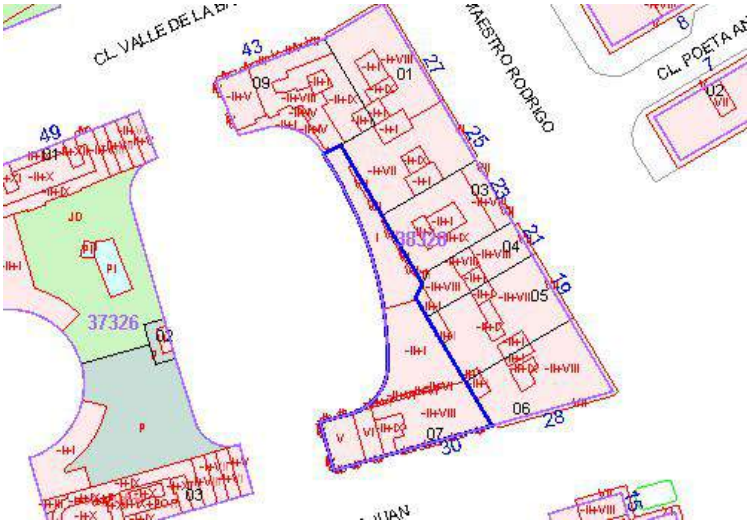
El inmueble se ubica en la zona denominada Campanar, a escasa distancia del cauce del Turia. La tipología edificatorio de la zona es de bloques residenciales plurifamiliares de cinco alturas. Es una zona de poder adquisitivo medio-alto, en una ubicación muy buena dentro de la capital valenciana.





2.1.3. Entorno

RASGOS GENERALES:	Urbanización residencial de calidad media-alta.
DELIMITACIÓN:	La zona denominada Campanar está delimitada al norte por la Calle de la Safor y al sur por el Cauce del Turia.
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:	Edificaciones resienciales plurifamiliares en altura.
ANTIGÜEDAD MEDIA:	Las edificaciones del entorno tienen una antigüedad media entre 15 y 30 años.
RENOVACIÓN:	Renovaciones puntuales y actuaciones de obra nueva sobre parcelas vacantes.
EQUIPAMIENTOS:	Suficientes.
COMUNICACIONES:	Excelentes comunicaciones mediante línea de metro y diferentes líneas de autobuses urbanos.



2.2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

2.2.1. Identificación

DATOS REGISTRALES:

Registro de Propiedad nº5 de Valencia					
Denominación	**Finca registral**	**Tomo**	**Libro**	**Folio**	**Inscripción**
Local	35782	932	562	144	3ª

DATOS CATASTRALES:

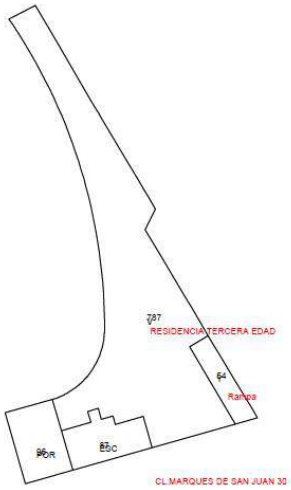
Denominación	**Referencia catastral**
Almacén	3832807YJ2733D0001WE

Se adjunta como anexo al presente informe nota simple registral (Apéndice II) y consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de la finca valorada, obtenida de la Sede Electrónica de Catastro (Apéndice III).

2.2.2. Descripción de la edificación

Se trata de un local que ocupa las tres primeras plantas (bajas, primera y segunda) de un edificio residencial plurifamiliar, donde se ha dispuesto una residencia de ancianos que dispone de 42 habitaciones dobles. La superficie construida asciende a 1.777,99 m². En el nivel de planta primera dispone del uso privativo de una terraza de aproximadamente 100 m². En la azotea se ubica la maquinaria de los dos ascensores que sirven al centro, las de la climatización, así como la caldera de ACS.

Se adjuntan planos de distribución de las diferentes plantas:



SUPERFICIE PARCELA : 1.053 m²

SUPERFICIES SEGÚN USOS

Código	Sup. en m²	Descripción
Y	54	SANIDAD, BENEF. USO PROPIO
ESC	87	ESC
POR	96	PORCHE
V	787	RESIDENCIAL USO PROPIO
TOTAL	**1024**	

SUPERFICIES GRÁFICAS

Código	Sup. en m²	Descripción
ESC	87	ESC
POR	96	PORCHE
V	787	RESIDENCIAL USO PROPIO
Y	54	SANIDAD, BENEF. USO PROPIO
TOTAL	**1024**	



SUPERFICIE PARCELA : 1.053 m²

SUPERFICIES SEGÚN USOS

Código	Sup. en m²	Descripción
V	409	RESIDENCIAL USO PROPIO
TZA	49	TERRAZA
ESC	49	ESC
TOTAL	**507**	

SUPERFICIES GRÁFICAS

Código	Sup. en m²	Descripción
ESC	49	ESC
TZA	49	TERRAZA
V	409	RESIDENCIAL USO PROPIO
TOTAL	**507**	



SUPERFICIE PARCELA : 1.053 m²

SUPERFICIES SEGÚN USOS

Código	Sup. en m²	Descripción
V	409	RESIDENCIAL USO PROPIO
ESC	49	ESC
TOTAL	**458**	

SUPERFICIES GRÁFICAS

Código	Sup. en m²	Descripción
ESC	34	ESC
V	409	RESIDENCIAL USO PROPIO
TOTAL	**443**	

2.2.3. Características constructivas de la edificación

CIMENTACIÓN: Zapatas aisladas de hormigón armado.

ESTRUCTURA: Estructura de pilares y vigas de hormigón armado. Forjados de viguetas pretensadas y bovedillas cerámicas con capa de compresión de hormigón armado "un situ".

CERRAMIENTOS: Cerramiento mixto a base de ladrillo cerámico cara vista y zonas acabadas en paneles prefabricados de hormigón.

CUBIERTA: Cubierta plana invertida transitable.

2.2.4. Antigüedad y conservación

Conforme a la documentación catastral consultada la construcción data del año 2003. El estado de conservación general es bueno.





















2.2.5. Distribución, acabados e instalaciones:

DISTRIBUCIÓN EDIFICIO:	Planta baja (nivel calle): Recepción, despacho de dirección, resto despachos, comedor, cocina, sala de estar, peluquería, salas ocupacionales, lavandería. Planta primera: Habitaciones. Planta segunda: Habitaciones. Azotea: Instalaciones la maquinaria de los dos ascensores que sirven al centro, así como la maquinaria exterior de la climatización.
ESPACIOS EXTERIORES:	Solo dispone de la terraza de la planta primera, de aproximadamente 100 m².
CALIDAD GLOBAL:	Media.
ACABADOS:	Solados baldosa de granito en zonas comunes y gres compacto en despachos. Terrazo pulido en habitaciones y pasillos. Gres compacto antideslizante en aseos de habitaciones. Paredes acabadas en papel vinílico en zonas de oficinas. Alicatado en aseos. Zócalo de PVC en zonas de personal. Alicatado cerámico en aseos y vestuarios. Falsos techos Armstrong en zonas de oficinas y aseos. Escayola lisa en habitaciones, zonas comunes y pasillos. Carpintería interior de melanina o acero pintado.

Carpintería exterior de aluminio anodizado lacado, con vidrios tipo climalit.

INSTALACIONES: Climatización mediante sistema multi-split alimentados por máquinas climatizadoras exteriores. Agua caliente sanitaria mediante paneles termosolares con apoyo de caldera de gas ciudad. Sanitarios de porcelana vitrificada en color blanco y grifería monomando de calidad media.

Instalación de alarma.

Instalación contra incendios según normativa. Aljibe.

Red interior de voz y datos.

Dispone de dos ascensores.

2.3. SUPERFICIES A EFECTOS DE VALORACIÓN

ELEMENTO	SUPERFICIE REGISTRAL M²	SUPERFICIE CATASTRAL M²	SUPERFICIE ADOPTADA M²
Terrenos	--	--	--
Construcciones	1.777,99	1.819,00	1.819,00

La superficie construida comprobada sobre los planos aportados coincide con la catastral, por lo que se toma la misma como superficie de valoración.

2.4. SITUACIÓN URBANÍSTICA

Planeamiento general vigente: Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (Julio 2010).

Clasificación: Suelo urbano consolidado.

Calificación: Residencial.

Ordenanza de aplicación: Zona EDA "Edificación Abierta" (Artículo 6.22 y siguientes de las NNUU).

Parámetros Urbanísticos: Se permite usos dotacionales en edificios de uso mixto (junto con residencial) siempre que la superficie construida no supere el 50% de superficie construida total del edificio. Los

usos dotacionales se situaran siempre en niveles inferiores al uso residencial.



Conclusiones sobre la situación urbanística

Según consulta telefónica realizada a los servicios técnicos municipales, el inmueble objeto de valoración no tiene abiertos a la fecha de emisión del presente informe ningún expediente disciplinario.

2.5. TENENCIA Y OCUPACIÓN

Según la documentación registral de fecha 11 de abril de 2018, el titular del inmueble es BANCO DE SABADELL S.A. con CIF: A08000143, adquirida por compraventa el día 21/11/2003.

El inmueble se encuentra arrendado según un contrato que tiene las siguientes características relevantes a efectos de valoración:

- Fecha: 26 de marzo de 2018
- Arrendador: Veracruz Properties Socimi S.A.
- Arrendatario: CENTRO GERIATIRCO SAN JUAN S.L.U. (Grupo Omega).
- Renta: 12.537,92 €/mes + IVA (150.455,04 €/año + IVA)
- Revisión renta: Anual con IPC.
- Plazo: 10 años de obligado cumplimiento para ambas partes.
- Prórroga: 5 años.
- Garantías: Fianza arrendaticia de 2 mensualidades. Aval a primer requerimiento por 1 anualidad.

SECCION 3 – COMENTARIOS DE MERCADO

3.1. TENDENCIAS DE MERCADO DE RESIDENCIAS DE ANCIANOS (FUENTE: INFORESIDENCIAS.COM)

El precio medio de una residencia geriátrica privada en España es de 1.777,62 €/mes.

Las diferencias de precios entre comunidades autónomas llegan al 40%. Siendo el precio más alto en el País Vasco y el más bajo en Castilla la Mancha.

El precio de las residencias privadas en España se ha reducido en un 3% desde 2014 lo cual, supone que, teniendo en cuenta la inflación, una bajada del 2% en los últimos tres años.

El 11% de los que buscan residencia están dispuestos a pagar cifras superiores a 2.000€/mes. El 63% pagaría menos de 1.500€.

La persona mayor que precisa el servicio y lo busca a través de Inforesidencias.com tiene el siguiente perfil que mostramos comparado con el de 2014 para ver la evolución en tres años:

	2014	2017
Hombre	30%	32%
Mujer	65%	63%
Matriminio	5%	5%

Perfil de edades de las personas para las que se busca residencia:

	2014	2017
Hasta 64	3,2 %	4%
De 65 a 70	5,2 %	5%
De 71 a 75	7,9 %	8%
De 76 a 80	17,5 %	15%
De 81 a 85	25,6 %	25%
De 86 a 90	28,1 %	26%
Más de 90	12,5 %	17%

Se observa un incremento importante de la edad de las personas que buscan residencia. Si en 2014 los mayores de 85 años suponían el 40% del total de mayores buscando residencia, hoy suponen el 43%.

Queda claro que cuando se habla de residencias, la "persona mayor" no es alguien que tenga más de 65 años sino más de 80 (suponen casi el 70% de quienes buscan residencia).

La zona geográfica de las consultas nos permite saber que Cataluña, la Comunidad de Madrid, Andalucía y la Comunidad de Valencia suman el 75%.

Según datos de la consultora DBK referidos a mayo de 2016 en España había entonces 4.150 residencias que ofrecían un total de 283.233 plazas. Entre éstas, 186.434 corresponderían a plazas totalmente privadas (o sea, no concertada por la administración). Si tenemos en cuenta la distribución y tamaño de las residencias, vemos que, según el informe DBK el tamaño medio de una residencia privada sería de 68 plazas.

A partir de los datos de los datos de las residencias asociadas a finales de Noviembre de 2014, sabemos que el precio medio de una plaza en una residencia geriátrica privada en España es de 1.777,62€/mes (eran 1.829,81 €/mes en 2014 y 1.710€ al mes en 2009) una cifra que se obtiene al ponderar los precios por tipo de habitación y el número de residencias que los ofrece según su tamaño. Este precio se ve incrementado por el 10% de IVA.

Los precios varían de una comunidad autónoma a otra. Nótese que en la siguiente tabla hemos añadido una columna en la que aparece la muestra de plazas sobre las que se calcula el precio medio, las comunidades con una muestra más elevada ofrecen resultados más fiables:

Comunidad	Tamaño muestra	Precio medio
Andalucía	6.476	1.589,42 €
Aragón	1.874	1.498,25 €
Asturias	533	1.608,85 €
Canarias	850	2.029,57 €
Cantabria	393	1.851,28 €
Castilla La Mancha	1.773	1.291,79 €
Castilla León	3.802	1.495,34 €
Cataluña	23.954	1.830,85 €
Extremadura	422	1.316,67 €
Galicia	5.168	1.739,58 €
Islas Baleares	727	1.811,03 €
La Rioja	490	1.928,33 €
Madrid	16.912	1.858,67 €
Murcia	717	1.624,52 €
Navarra	1.624	2.022,44 €
País Vasco	1.825	2.268,90 €
Comunidad Valenciana	3.502	1.441,42 €

Vemos que se producen grandes diferencias de precios entre comunidades, destacando como la que tiene los precios más elevados el País Vasco, que supera los 2.250€/mes y como la que los tiene más bajos Castilla la Mancha que ronda los 1.300€/mes.

El precio medio ponderado de una plaza en residencia privada en España se ha mantenido casi sin variación incrementándose en el último año únicamente en un 1,28%. Para hacer este cálculo se tiene en cuenta el número de residencias que ofrecen cada tipo de cama.

2001	2005	2007	2009	2014	2017
1.185€	1.391 €	1.550 €	1.775 €	1.830€	1.777€

El precio medio ponderado de ingreso en residencias de mayores privadas en España se ha vuelto a situar en la posición que tenía al principio de la crisis. Con una bajada del 3% en relación con el precio que tenían en 2014. Como la inflación acumulada en estos tres años ha sido del 1,1%1

podemos concluir que los precios de las residencias se han mantenido estables durante los últimos diez años. Vemos pues que el sector de las residencias ha tenido una función de mantenimiento de puestos de trabajo y estabilización de precios durante la crisis económica de los últimos años.

3.2. ESTUDIO DE MERCADO

Se realizado un estudio de mercado de residencias comparables tanto en compraventa como con respecto a la tarifa por cama. Los resultados más relevantes se presentan a continuación.

MERCADO DE COMPRAVENTA

Se han seleccionado las ofertas más relevantes de residencias comparables, indicando el precio ofertado, el número de habitaciones y el precio unitario por habitación doble. Los testigos seleccionados se presentan a continuación:

Ciudad	Provincia	Habitaciones	Precio (€)	Unitario (€/hab)	Testigo	Tipo
Cartagena	Murcia	30	2.000.000	66.667	Oferta	Privada
Sevilla	Sevilla	59	3.000.000	50.847	Oferta	Concertada
Valladolid	Valladolid	49	3.500.000	71.429	Oferta	Privada
Granada	Granada	33	1.700.000	51.515	Oferta	Concertada
Almería	Almería	40	2.310.000	57.750	Oferta	Concertada
Valencia	Valencia	105	4.800.000	45.714	Oferta	Concertada
Ciudad Real	Ciudad Real	200	9.000.000	45.000	Oferta	Concertada
Zaragoza	Zaragoza	15	900.000	60.000	Oferta	Privada

Se observan valores convergentes en la horquilla entre 45.000 €/hab y 70.000 €/hab, en función del tamaño de la residencia, la ubicación y la tipología (privada o concertada).

TARIFAS

Se han consultado tarifas de residencias comparables en la provincia de Valencia, los resultados más relevantes se presentan a continuación:

Ciudad	Paterna (Valencia)
Centro	Sanitas Mayores Mas Camarena
Operador	Sanitas
Nº plazas	119
Tarifa desde	1.750 €/mes



Ciudad	Sagunt (Valencia)
Centro	DomusVi Residencia Monte Arse
Operador	Domus
Nº plazas	156
Tarifa desde	1.703 €/mes



Ciudad	Valencia	
Centro	DomusVi Ciudad de las Artes	
Operador	Domus	
Nº plazas	168	
Tarifa desde	1.819 €/mes	

Ciudad	Massamagrell (Valencia)	
Centro	Residencia Cantallops	
Operador	Cantallops	
Nº plazas	120	
Tarifa desde	1.776 €/mes	

Ciudad	Valencia	
Centro	San José de Pignatelli, 35	
Operador	Orpea	
Nº plazas	96	
Tarifa desde	1.550 €/mes	

Ciudad	Manises (Valencia)	
Centro	Francisco Valldecabres, 4	
Operador	San Francisco y San Vicente	
Nº plazas	46	
Tarifa desde	1.540 €/mes	

Ciudad	Líria (Valencia)	
Centro	Residencia Jardín de Lliria	
Operador	Jardín de Llíria	
Nº plazas	150	
Tarifa desde	1.450 €/mes	

Ciudad	Torrente (Valencia)	
Centro	ALBALAR Residencia	
Operador	Albalar	
Nº plazas	50	
Tarifa desde	1.185 €/mes	

Se observa que en centros con ubicaciones exclusivas y gestionados por operadores internacionales, las tarifas superan con holgura los 1.700 €/mes. Existe una segunda línea de centros por debajo de este nivel de tarifa en el entorno de los 1.450 €/mes.

SECCIÓN 4 – VALORACIÓN

4.1. METODOLOGÍA

La Norma Internacional de Valoración NIV-105 (IVS 2017) acepta la utilización de tres Enfoques de Valoración, denominados Enfoque de Mercado, de Ingresos, y del Coste, que se pueden definir del siguiente modo, según se recogen en los epígrafes siguientes:

[20.1] El Enfoque de Mercado provee una indicación de valor mediante la comparación del activo con activos idénticos o comparables (esto es similares) para los cuales se dispone de información de precios.

[40.1] El Enfoque de Ingresos provee una indicación de valor convirtiendo un flujo futuro de efectivo a un solo valor presente. Según este enfoque de ingresos, el valor de un activo se determina con referencia al valor del ingreso, flujo de efectivo o ahorro de costes generado por el activo.

[60.1] El Enfoque del Coste provee una indicación de valor utilizando el principio económico de que un comprador no pagará más por un activo que el coste que representaría obtener un activo de igual utilidad, sea mediante compra o por construcción, salvo que ello involucra tiempo, inconvenientes, riesgos u otros factores indebidos o excesivos. El enfoque provee una indicación de valor calculando el coste de reposición o reproducción de un activo y haciendo deducciones por deterioro físico y otras formas pertinentes de obsolescencia.

Dada la naturaleza del activo a valorar y la finalidad del informe, adoptamos el *Enfoque de Ingresos*, y concretamente el ***Método de Descuento de Flujo de Caja Libre***. Método que se encuentra definido en la mencionada NIV-105, concretamente en los párrafos 50.2 a 50.31, y que se puede ser resumido de la manera siguiente:

Método de Descuento de Flujo de Caja Libre

Esta metodología es aplicable a toda clase de inmuebles susceptibles de producir rentas y se basa en una estimación de los rendimientos que el inmueble va a generar. La valoración por este método financiero se efectúa de acuerdo con los principios de prudencia valorativa y máxima objetividad posible.

La valoración vendrá determinada por el valor presente de todas las rentas netas futuras imputables al inmueble. Este enfoque valorativo nos permite:

- Relegar a un segundo término la óptica puramente técnica o patrimonial.
- Considerar implícitamente la organización empresarial.
- Tener en cuenta la capacidad del inmueble para generar un flujo de caja de ingresos y gastos a lo largo de su vida útil.
- Apoyarse básicamente en la información que suministran los datos contables de la actividad económica y, en su defecto, en ratios medios estructurales de la misma, como sucede en el caso que nos ocupa.

El cálculo del valor actual neto (VAN) del inmueble se calcula mediante la aplicación de la siguiente fórmula matemática:

$$VAN = \sum \frac{E_J}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}} + \frac{\text{Valor reversión}}{(1+i)^n}$$

Dónde:
Ej = Importe de los ingresos imputables al inmueble en el momento J
Sk = Importe de los pagos previstos en el momento K
tj = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los ingresos
tk = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos
i = Tipo de actualización o tasa de descuento elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados
n = Nº de períodos de proyección. Para el presente análisis consideramos un periodo de estudio explícito de 10 años.

Flujos de Ingresos imputables y pagos previstos (E_j S_k)

Se trata del flujo de caja a generar por el inmueble cada período. Representa los fondos generados por la empresa en un periodo determinado y que quedan disponibles para remunerar a todos los proveedores de financiación de la empresa (accionistas, titulares de la explotación y bancos u otros acreedores financieros).

Su cálculo se realiza de la siguiente manera:

+ INGRESOS DE EXPLOTACIÓN (Fijos y variables)
— Coste de Ventas
— Gastos Generales
= GOP (Gross Operation Profit)
— Amortización
— Impuestos
+/- NOF (Necesidades operativas de fondos)
— CAPEX (Inversiones en Capital Fijo)
= Flujo de caja libre del inmueble

En el caso que nos ocupa (residencias de ancianos) la cuenta de explotación media sectorial es la que se recoge a continuación:

Cuenta Explotación Residencias Ancianos	
Importe neto cifra de negocio	100%
Gastos Personal	50%
Suministros	6%
Aprovisionamientos y mercaderías	10%
Tributos	2%
Servicios exteriores	6%
Otros gastos de explotación	3%
EBITDA	**23%**

Tasa de descuento (r)

Una vez calculados los Flujos de Caja Libres esperados para cada año, se ha de estimar su valor actual. La tasa utilizada para actualizar o descontar (traer a valor presente) los flujos libres de caja, se conoce como Coste Medio Ponderado del Capital, o WACC (por sus siglas en inglés). El WACC se calcula como media ponderada entre el coste del capital ajeno y el coste del capital propio de la sociedad, mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$WACC = [E K_e + D K_d (1 - T)] / (E + D)$$

Dónde:
E = Valor de las acciones.
K_e = Rentabilidad exigida por los accionistas, también denominado Coste de los Fondos Propios.
D = Valor de mercado de la deuda.
K_d = Coste de la deuda antes de impuestos.
T = Tasa impositiva.

En este caso, calculamos el WACC en base a las estadísticas sectoriales y considerando las características inmobiliarias propias de cada proyecto (situación, oferta existente, demanda potencial, volumen y liquidez), y lo establecemos con carácter nominal, es decir, que se ha de considerar el incremento o decremento de los ingresos y costes considerando el efecto de la inflación. A efectos de cálculo consideramos un incremento anual de la facturación del 1% en consonancia con la media del IPC de los últimos ejercicios.

Periodo de flujos explícitos

Es el número de periodos para los que se estiman los ingresos y gastos de la explotación, cuya cuantía está relacionada con el conocimiento del mercado así como con la naturaleza de la actividad económica. En el caso que nos ocupa (Residencia de Ancianos) tomamos un periodos anuales en una espacio de proyección de 35 años al tratarse de una actividad estable en un escenario macroeconómico también estable que permite proyectar resultados con este tipo de plazos.

Valor de reversión (o Valor Terminal)

El valor de reversión en este caso se va a identificar con el valor terminal aplicable al rendimiento del inmueble estabilizado. Dicho concepto, también denominado "Valor Residual" o "Valor de Continuidad", es el valor atribuido a la explotación en funcionamiento a partir del último periodo de proyección o previsiones explícitas, y su cálculo se basa en la actualización de la renta perpetua que se estima será generada por la sociedad a partir de aquel momento. En el caso que nos ocupa y al haber establecido un periodo de flujos explícitos amplio (35 años) no consideramos valor terminal al ser su impacto en el resultado final irrelevante a efectos de cálculo.

4.2. CALCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

En base a la metodología explicada y el estudio de mercado presentado en puntos anteriores, establecemos las siguientes bases de cálculo para determinar el valor del inmueble:

- Nº de habitaciones: 42 habitaciones dobles

- Tarifa mensual por cama: 1.700 €
- Ocupación: 85%
- Ingresos por tarifa: 1.456.560 €/año
- Total ingresos periodo "0": 1.456.560 €/año
- Total gastos (s/cuenta explotación tipo) periodo "0": 1.121.551 €/año
- Coste reposición construcción (CRC) para amortizaciones: 1.819 m² x 1.116 €/m² = 2.030.004 €
- Coste reposición mobiliario (CRM) par amortizaciones: 5% x CRC = 101.500 €
- Amortización: 3% x CRC + 10% x CRM = 71.050,14 €/año
- Inversiones: 1/3 de amortizaciones = 23.683,38 €/año
- Tasa impositiva: 25%
- WACC (nominal): 9,25%
- Tasa crecimiento ingresos y gastos: 1% anual.
- Flujo de caja generado asignado al inmueble: 95%.

Los flujos de caja generados se presentan a continuación:

Periodo	Ingresos	Gastos	Flujo de caja bruto	Amortización	Inversiones al inmovilizado	Impuesto	Flujo de caja libre	Flujo de caja libre inmobiliario	Flujo de caja libre actualizado
1	1.471.125,60	1.132.766,71	338.358,89	71.050,14	23.683,38	66.827,19	247.848,32	**235.455,90**	**215.520,28**
2	1.485.691,20	1.143.982,22	341.708,98	71.050,14	23.683,38	67.664,71	250.360,89	**237.842,84**	**199.272,42**
3	1.500.256,80	1.155.197,74	345.059,06	71.050,14	23.683,38	68.502,23	252.873,45	**240.229,78**	**184.230,91**
4	1.514.822,40	1.166.413,25	348.409,15	71.050,14	23.683,38	69.339,75	255.386,02	**242.616,72**	**170.307,96**
5	1.529.388,00	1.177.628,76	351.759,24	71.050,14	23.683,38	70.177,28	257.898,59	**245.003,66**	**157.421,97**
6	1.543.953,60	1.188.844,27	355.109,33	71.050,14	23.683,38	71.014,80	260.411,15	**247.390,59**	**145.497,16**
7	1.558.519,20	1.200.059,78	358.459,42	71.050,14	23.683,38	71.852,32	262.923,72	**249.777,53**	**134.463,14**
8	1.573.084,80	1.211.275,30	361.809,50	71.050,14	23.683,38	72.689,84	265.436,28	**252.164,47**	**124.254,56**
9	1.587.650,40	1.222.490,81	365.159,59	71.050,14	23.683,38	73.527,36	267.948,85	**254.551,41**	**114.810,73**
10	1.602.216,00	1.233.706,32	368.509,68	71.050,14	23.683,38	74.364,89	270.461,42	**256.938,34**	**106.075,35**
11	1.616.781,60	1.244.921,83	371.859,77	71.050,14	23.683,38	75.202,41	272.973,98	**259.325,28**	**97.996,14**
12	1.631.347,20	1.256.137,34	375.209,86	71.050,14	23.683,38	76.039,93	275.486,55	**261.712,22**	**90.524,61**
13	1.645.912,80	1.267.352,86	378.559,94	71.050,14	23.683,38	76.877,45	277.999,11	**264.099,16**	**83.615,78**
14	1.660.478,40	1.278.568,37	381.910,03	71.050,14	23.683,38	77.714,97	280.511,68	**266.486,10**	**77.227,92**
15	1.675.044,00	1.289.783,88	385.260,12	71.050,14	23.683,38	78.552,50	283.024,25	**268.873,03**	**71.322,34**
16	1.689.609,60	1.300.999,39	388.610,21	71.050,14	23.683,38	79.390,02	285.536,81	**271.259,97**	**65.863,16**
17	1.704.175,20	1.312.214,90	391.960,30	71.050,14	23.683,38	80.227,54	288.049,38	**273.646,91**	**60.817,14**
18	1.718.740,80	1.323.430,42	395.310,38	71.050,14	23.683,38	81.065,06	290.561,94	**276.033,85**	**56.153,43**
19	1.733.306,40	1.334.645,93	398.660,47	71.050,14	23.683,38	81.902,58	293.074,51	**278.420,78**	**51.843,48**
20	1.747.872,00	1.345.861,44	402.010,56	71.050,14	23.683,38	82.740,11	295.587,08	**280.807,72**	**47.860,82**
21	1.762.437,60	1.357.076,95	405.360,65	71.050,14	23.683,38	83.577,63	298.099,64	**283.194,66**	**44.180,91**
22	1.777.003,20	1.368.292,46	408.710,74	71.050,14	23.683,38	84.415,15	300.612,21	**285.581,60**	**40.781,05**
23	1.791.568,80	1.379.507,98	412.060,82	71.050,14	23.683,38	85.252,67	303.124,77	**287.968,53**	**37.640,19**
24	1.806.134,40	1.390.723,49	415.410,91	71.050,14	23.683,38	86.090,19	305.637,34	**290.355,47**	**34.738,84**
25	1.820.700,00	1.401.939,00	418.761,00	71.050,14	23.683,38	86.927,72	308.149,91	**292.742,41**	**32.058,97**
26	1.835.265,60	1.413.154,51	422.111,09	71.050,14	23.683,38	87.765,24	310.662,47	**295.129,35**	**29.583,86**
27	1.849.831,20	1.424.370,02	425.461,18	71.050,14	23.683,38	88.602,76	313.175,04	**297.516,29**	**27.298,06**
28	1.864.396,80	1.435.585,54	428.811,26	71.050,14	23.683,38	89.440,28	315.687,60	**299.903,22**	**25.187,24**
29	1.878.962,40	1.446.801,05	432.161,35	71.050,14	23.683,38	90.277,80	318.200,17	**302.290,16**	**23.238,18**
30	1.893.528,00	1.458.016,56	435.511,44	71.050,14	23.683,38	91.115,33	320.712,74	**304.677,10**	**21.438,60**
31	1.908.093,60	1.469.232,07	438.861,53	71.050,14	23.683,38	91.952,85	323.225,30	**307.064,04**	**19.777,17**
32	1.922.659,20	1.480.447,58	442.211,62	71.050,14	23.683,38	92.790,37	325.737,87	**309.450,97**	**18.243,39**
33	1.937.224,80	1.491.663,10	445.561,70	71.050,14	23.683,38	93.627,89	328.250,43	**311.837,91**	**16.827,56**
34	1.951.790,40	1.502.878,61	448.911,79	71.050,14	23.683,38	94.465,41	330.763,00	**314.224,85**	**15.520,70**
35	1.966.356,00	1.514.094,12	452.261,88	71.050,14	23.683,38	95.302,94	333.275,57	**316.611,79**	**14.314,51**

Valor actual de los flujos de caja asciende a 2.655.909 €

4.3. OPINIÓN DE VALOR

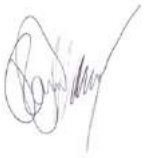
El Valor de Mercado redondeado de la plena propiedad sobre el inmueble ligado a explotación económica Residencia de Ancianos San Juan ubicado en Calle Marqués de San Juan Nº30 de Valencia (C.P. 46015) asciende a:

2.656.000 €

DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL EUROS

4.4. FECHA DE VALOR, FECHA DE EMISIÓN Y FIRMAS

La valoración se realiza considerando la información, los supuestos y limitaciones del mercado a fecha 30 de abril de 2018, siendo esta la fecha de valoración a todos los efectos. La fecha de valor coincide con la de emisión. Se hace constar que los valores pueden sufrir modificaciones a lo largo del tiempo y por lo tanto una valoración realizada en una fecha concreta puede no resultar válida para una fecha anterior o posterior.

VALORADOR	SUPERVISOR	REPRESENTANTE SOCIEDAD
		
Diego Vilaró MRICS Nº 1301557	Raúl Fernández Sánchez Director Técnico VALTEC, S.A.	Enrique Gutiérrez Briones Director Operativo VALTEC, S.A.

SECCIÓN 5 – CONFIDENCIALIDAD, LIMITACIONES Y RESPONSABILIDADES

5.1. CONFIDENCIALIDAD

El presente informe está destinado exclusivamente al solicitante del mismo y para el uso descrito en la Sección 1, por lo que copiar, reproducir o distribuir a terceros, total o parcialmente el informe y su resultado, necesitará el consentimiento previo y por escrito de VALTECSA

Por su parte VALTECSA y el personal a su cargo está obligada a mantener secreto profesional sobre los trabajos que realice de acuerdo con el artículo 11 del Real Decreto 775/1997 de 30 de mayo que establece que no podrán revelar a terceros distintos de sus clientes:

- Las informaciones que les hayan sido confiadas con motivo de la solicitud de la valoración.
- Las informaciones que se refieren a las circunstancias personales o económicas sobre el uso o explotación a que esté dedicado el objeto de la valoración.
- El resultado de la valoración.

5.2. PROTECCIÓN DE DATOS

Las partes manifiestan que conocen, cumplen y se someten de forma expresa a la legislación española y europea en materia de protección de datos de carácter personal, comprometiéndose a dar un uso debido a los datos de tal naturaleza que obtengan como consecuencia del desarrollo del presente contrato.

Asimismo y de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y en su Reglamento de desarrollo aprobado por Real Decreto 1720/2007 de 21 de diciembre, VALTECSA informa que los datos personales que nos han facilitado en virtud de esta relación contractual, se entienden prestados con su consentimiento y forman parte de los Ficheros de VALTECSA para su tratamiento a los efectos de realizar la gestión jurídica, económica, administrativa y contable del contrato, correspondencia comercial y acciones promocionales y cuyo responsable es VALTECSA

Tiene derecho de acceso, rectificación, cancelación y oposición a los datos personales, que se ejercerán ante la propia empresa en la dirección al inicio indicada, de la forma prevista en la normativa vigente. De igual manera VALTECSA le informa de que estos datos no serán cedidos a terceros y que tiene implantadas las medidas de seguridad de índole técnica y organizativas necesarias para la seguridad de sus datos de carácter personal y evitan su alteración, pérdida, tratamiento y/o acceso no autorizado, habida cuenta del estado de la tecnología, la naturaleza de los datos almacenados y los riesgos a que están expuestos.

5.3. RESPONSABILIDADES

VALTECSA asume la responsabilidad en cuanto a la correcta aplicación de los métodos y bases de valoración empleados si bien no asume ninguna responsabilidad sobre la veracidad o realidad de la documentación aportada.

La responsabilidad de VALTECSA por el presente informe queda limitada a la finalidad y cliente para el que se ha realizado, excluyendo expresamente la responsabilidad frente a terceros y otras finalidades.

VALTECSA tiene una póliza de Responsabilidad Civil contratada.

APÉNDICE I – BASES DE CONTRATACIÓN

1. El presente informe tiene como finalidad exclusiva determinar el Valor de Mercado de una residencia de ancianos con finalidad asesoramiento, declarando que no es válido ni para ninguna finalidad diferente a esta ni para ningún otro solicitante y/o destinatario distinto del indicado.

2. El objeto de la valoración es una residencia de ancianos situada en Calle Marqués de San Juan Nº 30, de Valencia (C.P. 46015).

3. La Base de Valor empleada en la valoración serán el Valor de Mercado en la acepción de las Normas Internacionales de Valoración.

4. La fecha de la valoración será el 30 de abril de 2018.

5. El Valorador declara que no tiene vínculos anteriores de ningún tipo con El Solicitante y que por tanto actúa con la máxima objetividad.

6. El Valorador es externo respecto a El Solicitante.

7. La valoración se hará bajo los supuestos de que no existan restricciones onerosas ni gastos extraordinarios de los que no tenemos conocimiento, y conforme a todos los supuestos reflejados en el presente informe y teniendo en cuenta los comentarios expresados.

8. El Solicitante solicitará el consentimiento por escrito a El Valorador en caso de querer reproducir o hacer referencias públicas a la valoración o al informe.

9. VALTECSA (el Valorador), dispone de un sistema de reclamaciones a disposición del solicitante.

APÉNDICE II – NOTA SIMPLE REGISTRAL

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VALENCIA 5
MERCEDES RIOS PESET-DNI/NIF 29017830H

FECHA DE EXPEDICIÓN: 11/04/2018
SOLICITANTE: FLOTI
NÚMERO DE PETICIÓN:

--DATOS DE LA FINCA--
FINCA 35782 inscrita en el Tomo: 932 Libro: 562 Folio: 144 Inscripción: 3. Código Registral Único: 46053000726113
URBANA.- CUARENTA Y OCHO.- LOCAL destinado a Centro Geriátrico de Cuidados Especiales, del edificio en Valencia, con fachada a la calle Marques de San Juan,número 30 de policía, situado en planta baja, primera y segunda plantas altas del edificio, la primera de las cuales ocupa la totalidad de la planta baja del edificio, excepto los espacios que constituyen elementos comunes del edificio; y las plantas primera y segunda, ocupan la superficie edificable en alturas del edificio, todas las plantas se hallan comunicadas interiormente mediante escalera, ascensor y montacargas o montacamillas. En plantas primera y segunda existen sendas puertas que comunican con la escalera general del edificio cuya utilización se preve unica y exclusivamente para casos de emergencia. Dicho local cuenta con las convenientes instalciones y servicios propios de su destino, entre los cuales destacan en primera planta las zonas de recepcion, despachos administrativos y dirección, habitaciones de atencion medica, enfermeria, lavanderia, cocina, peluqueria, servicios sanitarios, comdor, zona de terapia ocupacional, gimnasio y centro de dia, y en las plantas priemra y segunda se distribuyen esencialmente cada en habitacionesprivadas con servicios higienicos par los residenctes, sal de baño, comedor de planta disponiendo en planta primera del uso exclusivo y privativo de una terraza formada sobre la cubierta de la planta baja. Desde el exterior se acede peatonalmente al mismo a traves de la terraza porticada de uso exclusivo y privativo de este local, donde se encuentra su puerta principal. Ocupa una superficie útil de 1.134'99 metros cuadrados y construida de 1.777'99 metros cuadrados. Dispone de una terraaa porticada se uso privativo y exclusivo recayente a la calle Marques de San Juan y a la zona ajardinada de uso publico, de una superficie aproximada de noventa y seis metros cuadrados. Mirandlo desde la calle Marques de San Juan linda: en cuanto a la palnta baja, por frente, con la expresada calle, zaguan general del edificio, hueco del ascensor y dependencial del zaguan donde se ubican los cuartos de limpieza, contadores de agua, contadores electricos y registro de infraestructuras de telecomunicaciones; derecha, rampa , meseta y rampa de acceso de vehiculos a las plantas de sotano y generales del edificio; por la izquierda, calle peatonal de acceso a zona ajardinada de uso publico, medianteterraza porticada de uso privativo de este local, huecos de ventilacion natural de las plantas de sotano y zona ajardinada de uso publico; y por fondo o espaldas, generales del edificio; en planta primera, linda: por frente, vuelo de la calle Marques de San Juan; por la derecha e izquierda generales del edificio y por fondo o espaldas, vuelo de la cubierta de la planta baja en parte mediante terraza de uso privativo de este local y generales del edificio; y en planta segunda linda: frente, vuelo de la calle Marques de San Juan; por la derecha e izqueirda, generales del edificio y por fondo o espaldas, vuelo de la cubierta de la planta baja en parte mediante terraza de uso privativo de este local a la que se accede por la planta inferior y generales del edificio. Porcentaje 33'3926%.Referencia Catastral: 3832807YJ2733D0001WE

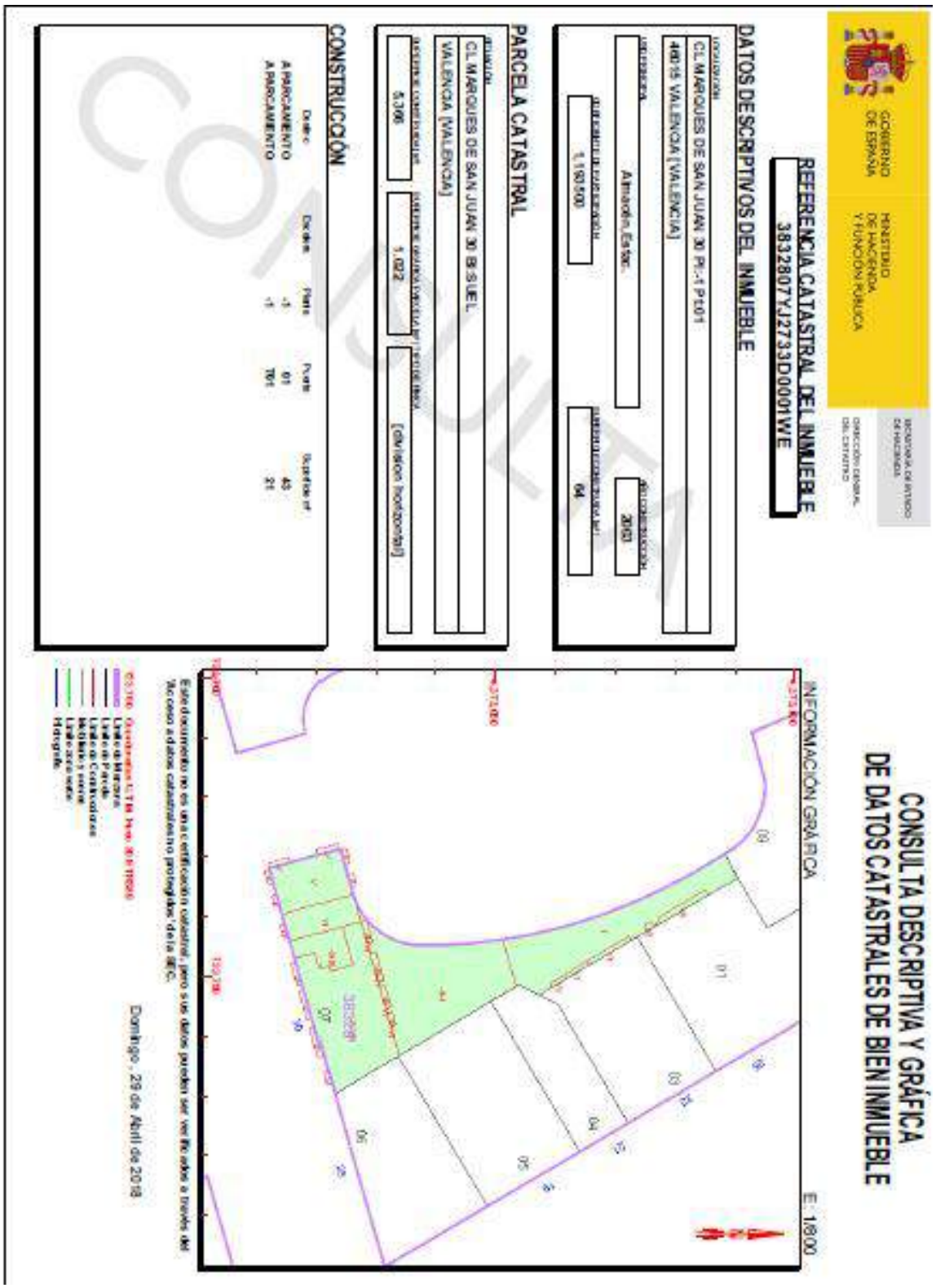
La constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca.
Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro, a los efectos del artículo 10.5 de la LH en redacción dada por Ley 13/2015 de 24 de junio.

--TITULARES DE LA FINCA--
BANCO DE SABADELL, S.A. con N.I.F.: A08000143, en cuanto a 100,000000% del PLENO DOMINIO
- Adquirida por Compraventa, en escritura, de fecha 21 de Noviembre de 2003, ante su Notario Alberto Domingo Puchol.
- Inscripción 3ª, en la fecha 12 de Febrero de 2004

---------- CARGAS DE LA FINCA ----------
POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: CAMPANAR-VALENCIA / 34076 ASIENTO: 1 TOMO: 904 LIBRO: 543 FOLIO: 63 DE FECHA: 20/12/2000:

http://www.registradores.org Pág. 2

APÉNDICE III – FICHA CATASTRAL



VALTECSA
Valoraciones Técnico Económicas

C/ Oquendo 30, Bajo 8- C.P. 28006 MADRID
Telf. 91 571 33 00 - Fax 91 571 44 52
central@valtecsa.com
http://www.valtecsa.com

Regulated by RICS

Referencia Informe: 2018-003496/40 V01

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Avenida Blasco Ibañez
46701 – Gandía (Valencia)

Ref.: 2018-003496/40

Madrid, 30 de abril de 2018

De acuerdo a su requerimiento hemos procedido a la valoración de un residencia de ancianos denominada "El Mas" ubicada en la calle Pintor Pedro de Valencia Nº8 de Torrente (46901 Valencia).

La presente valoración se ha realizado de forma independiente, sin estar supeditados los honorarios al valor alcanzado, y no teniendo intereses presentes o previstos sobre la propiedad valorada.

Valtec, SA sociedad regulada por la ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS (RICS), con el Nº de Registro "710919", se compromete a cumplir en todos sus informes escritos con lo establecido en las Normas Profesionales 1 y 2 editadas por dicha institución en Junio de 2017.

El inmueble ha sido visitado por el tasador el 27 de abril de 2018, y de acuerdo con nuestros mejores conocimientos y apreciaciones, todas las afirmaciones e informaciones que se reflejan en el presente informe son válidas y correctas, y en ningún caso se ha omitido conscientemente información alguna.

Con base en las consideraciones que exponemos en el informe adjunto, es nuestra opinión que el Valor de Mercado a la fecha actual del inmueble de referencia viene representado en la cantidad de:

2.924.000 € (DOS MILLONES NOVECIENTOS VEINTE Y CUATRO MIL EUROS)

De la cantidad anteriormente determinada habrá que detraer, en su caso, cuantas cargas y gravámenes pudiesen existir sobre el inmueble valorado en la fecha de la valoración.

Agradecemos su confianza en nuestra firma y quedamos a su disposición para aclarar cualquier duda que pudiera surgirles.

Les saludamos atentamente,



Enrique Gutiérrez
Director de Operaciones

Inscrita en el Reg. Mer. Madrid. Tomo 7.036 Gral. 6.033 Secc. 3ª. del Libro de Sociedades, Folio 10, Hoja Nº 71.908. Inscrip. 1ª. – C.I.F. A-78330768
Regulada por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Nº 710919

C/ Oquendo 30, Bajo 8- C.P. 28006 MADRID
Telf. 91 571 33 00 - Fax 91 571 44 52
central@valtecsa.com
http://www.valtecsa.com

Regulated by RICS

Referencia Informe: 2018-003496/40 V01

Inscrita en el Reg. Mer. Madrid. Tomo 7.036 Gral. 6.033 Secc. 3ª. del Libro de Sociedades, Folio 10, Hoja Nº 71.908. Innscrip. 1ª. – C.I.F. A-78330768
Regulada por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Nº 710919



VALORACIÓN DE INMUEBLE LIGADO A EXPLOTACION ECONOMICA – RESIDENCIA DE ANCIANOS

Calle Pintor Pedro de Valencia Nº8, Torrente (46901 Valencia).

Expediente: 2018-003496/40 V01

Fecha: 30 de abril de 2018

Solicitante: VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Finalidad: Asesoramiento.

CONTENIDO

SECCIÓN 1 – TÉRMINOS DE REFERENCIA 3
1.1. OBJETO DEL INFORME 3
1.2. SOLICITANTE 3
1.3. VALORADOR 3
1.4. FINALIDAD 3
1.5. FECHA DE VALOR Y FECHA DE EMISIÓN 3
1.6. NORMATIVA DE REFERENCIA 4
1.7. BASE DE VALOR 4
1.8. SUPUESTOS Y SUPUESTOS ESPECIALES 5
1.9. DOCUMENTACIÓN PROPORCIONADA 5
1.10. ALCANCE DE LAS INVESTIGACIONES 6

SECCIÓN 2 – EL ACTIVO 7
2.1. LOCALIDAD Y ENTORNO 7
2.2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 9
2.3. SUPERFICIES A EFECTOS DE VALORACIÓN 15
2.4. SITUACIÓN URBANÍSTICA 15
2.5. TENENCIA Y OCUPACIÓN 17

SECCION 3 – COMENTARIOS DE MERCADO 18
3.1. TENDENCIAS DE MERCADO DE RESIDENCIAS DE ANCIANOS (fuente: INFORESIDENCIAS.COM) 18
3.3. ESTUDIO DE MERCADO 20

SECCIÓN 4 – VALORACIÓN 22
4.1. METODOLOGÍA 22
4.2. CALCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS 24
4.3. OPINIÓN DE VALOR 26
4.4. FECHA DE VALOR, FECHA DE EMISIÓN Y FIRMAS 26

SECCIÓN 5 – CONFIDENCIALIDAD, LIMITACIONES Y RESPONSABILIDADES 27
5.1. CONFIDENCIALIDAD 27
5.2. PROTECCIÓN DE DATOS 27
5.3. RESPONSABILIDADES 27

APÉNDICE I – BASES DE CONTRATACIÓN 28
APÉNDICE II – NOTA SIMPLE REGISTRAL 29
APÉNDICE III – FICHA CATASTRAL 30

SECCIÓN 1 – TÉRMINOS DE REFERENCIA

1.1. OBJETO DEL INFORME

El objeto de la valoración es la plena propiedad sobre el inmueble ligado a explotación económica denominado Centro de Mayores El Mas, ubicado en Calle Pintor Pedro de Valencia Nº8, de Torrente (46901 Valencia).

1.2. SOLICITANTE

El solicitante del Informe es la mercantil VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

1.3. VALORADOR

El informe lo emite Valtec, S.A. (en adelante **VALTECSA**), inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo: 7.036 General, Sección: 3ª del Libro de Sociedades. Folio: 10 Hoja nº 71.908, Inscripción 1ª. CIF A78330768. VALTECSA es una sociedad regulada por la Royal Institution of Chartered Surveryors (RICS) con el número de registro 710919.

El consultor responsable del informe es Diego Vilaró, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, y miembro de RICS (MRICS-RV) con el número de asociado 1301557, y valorador registrado de dicha institución. En la elaboración del informe ha participado un equipo de profesionales expertos en esta área. El informe ha sido revisado por el departamento de Control y Validación de VALTECSA, para asegurar la calidad del mismo.

Se hace constar que el valorador y el equipo que ha supervisado, posee la suficiente capacidad técnica y de conocimiento del mercado para poder realizar el informe de acuerdo con los estándares de RICS.

VALTECSA y el técnico firmante son valoradores externos e independientes del solicitante, y declaran que no existen vínculos materiales pasados ni presentes con el cliente que puedan menoscabar la objetividad e independencia del valorador en la emisión del informe. No se ha detectado conflicto de interés a la hora de realizar el informe.

1.4. FINALIDAD

La finalidad de la valoración es su consideración a efectos de Asesoramiento por el solicitante.

1.5. FECHA DE VALOR Y FECHA DE EMISIÓN

La fecha de valor es el **30 de abril de 2018**. Se hace constar que los valores pueden sufrir modificaciones a lo largo del tiempo y por lo tanto una valoración realizada en una fecha concreta puede no resultar válida para una fecha anterior o posterior.

1.6. NORMATIVA DE REFERENCIA

En lo que respecta a la propia valoración, se toma como referencia la siguiente normativa:

- IVS[1] Normas internacionales de valoración: En especial las vinculadas a la valoración de bienes inmuebles (IVS 400).

- Libro Rojo[2] (Red Book by RICS®): Especialmente en lo referente a: Norma Profesional 1 (PS1) sobre cumplimiento normativo en valoraciones escritas, Guía Práctica 1 (VPGA1) sobre valoraciones para inclusión en estados financieros, y Guía Práctica 8 (VPGA8) sobre valoración de bienes inmuebles.

- Con carácter complementario, en el presente informe se adoptan algunos de los criterios y métodos definidos en la orden ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades, que entendemos compatibles y de aplicación en el objeto que nos ocupa.

Por último, se hace necesario destacar que VALTECSA es una sociedad regulada por RICS, y por tanto cumple en todos sus informes escritos con lo establecido en las Normas Profesionales 1 y 2 editadas por dicha institución en junio de 2017, dentro del Libro rojo (Red Book by RICS®)[3].

1.7. BASE DE VALOR

Las bases de valor (a veces llamadas estándares de valor) describen premisas fundamentales sobre las que se basarán los valores establecidos. Es fundamental que la base (o bases) de valor sea apropiada para el objeto y la finalidad de la valoración, ya que la base de valor puede influir en elección de los métodos de valoración, los datos y supuestos utilizados, y en último término en el resultado de la valoración.

Las diferentes bases de valor se establecen en el apartado IVS-104 de las Normas Internacionales de Valoración. Atendiendo al objeto y finalidad del informe adoptamos como base de valor el Valor de Mercado, según la definición que se realiza en el citado apartado, concretamente en el párrafo 30, parte del cual se trascribe a continuación:

30. Base de valor definida por la IVS: "Valor de Mercado"

30.1. El valor de mercado es el importe estimado por el cual un activo o pasivo debe ser intercambiado en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto en una transacción en condiciones de plena competencia, después de la comercialización adecuada y cuando las partes habían actuado con conocimiento, prudencia y sin compulsión.

[1] Las Normas Internacionales de Valoración (NIV), también conocidas por sus siglas en inglés como IVS 2017 (International Valuations Standards), son estándares técnicos de valoración adoptadas por el IVSC, institución privada con sede en Londres.

[2] Normas Globales de Valoración RICS, también conocidas por su denominación en inglés como RICS Valuation Global Standars 2017, editadas por RICS, institución privada con sede en Londres.

[3] El cumplimiento de los estándares RICS implica el seguimiento de las Normas Internacionales de Valoración (IVS).

Para el caso que nos ocupa la base de valor empleada es plenamente coincidente con la descrita en el artículo 18 de La Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto de Sociedades, en la que se determina como valor de mercado aquel que se habría acordado por personas o entidades independientes en condiciones que respeten el principio de libre competencia.

1.8. SUPUESTOS Y SUPUESTOS ESPECIALES

Se han pactado con el cliente los siguientes **Supuestos**:

- La superficie del inmueble a efectos de valoración se toma de fuentes documentales (registro de la propiedad, catastro inmobiliario, y planos a escala suministrados por el solicitante). El presente informe de valoración no supone la elaboración de un levantamiento topográfico del inmueble.
- Los datos en cuanto a titularidad, uso y destino de los inmuebles han sido obtenidos de la documentación e información facilitada por el solicitante, por lo que se hace el supuesto de que dicha información y documentación se corresponde con la realidad.
- Se ha obtenido el valor del inmueble en el supuesto de que se encuentre libre de todo tipo de cargas y gravámenes.
- El valor se obtiene en el supuesto de inexistencia de vicios ocultos o patologías estructurales no visibles en la inspección del inmueble que puedan comprometer la estabilidad o habitabilidad del mismo.
- El inmueble se ha valorado de forma individual, considerando sus derechos por separado y en el supuesto de que no forman parte de una cartera de inmuebles.
- El inmueble se ha valorado en el supuesto de "uso continuado" de la actividad que en el se desarrolla, lo que implica que no es previsible que se produzca un cese del negocio y/o un cambio de uso en las instalaciones, y que además el negocio genera beneficios según los ratios medios del sector que son suficientes para retribuir adecuadamente a los accionistas y cubrir el servicio de la deuda.

No se han pactado con el cliente **Supuestos Especiales**.

1.9. DOCUMENTACIÓN PROPORCIONADA

Para la realización de la presente valoración se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales del inmueble, obtenida a través de la Sede Electrónica del Catastro.
- Nota simple del Registro de la Propiedad.
- Planos a escala del inmueble.

1.10. ALCANCE DE LAS INVESTIGACIONES

Para emitir el presente informe se ha realizado inspección visual interior y exterior del inmueble. En caso de que exista documentación y/o información relevante no facilitada, o que la aportada no se corresponda con la realidad el informe, los resultados carecerían de toda validez.

Las principales comprobaciones realizadas han sido:

- Identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección ocular exterior e interior por parte de un técnico competente. Las comprobaciones respecto a su superficie y demás características físicas del inmueble se han basado en la información y documentación facilitada por el solicitante, cotejadas "in situ".

- Información de mercado. Comprobación de los valores de mercado mediante procedimientos estadísticos en aquellos casos en los que para obtener el valor del inmueble se haya aplicado el Enfoque de Mercado.

- Información urbanística, obtenida de la web del ayuntamiento y de la comunidad autónoma.

SECCIÓN 2 – EL ACTIVO

2.1. LOCALIDAD Y ENTORNO

2.1.1. Localidad

Torrente (en valenciano y oficialmente Torrent) es un pueblo de la Comunidad Valenciana, España. Perteneciente a la provincia de Valencia, situada en el área metropolitana de Valencia en la comarca de la Huerta Oeste. Con 80.630 habitantes (INE 2017), se trata del municipio con más población de la provincia de Valencia (exceptuando a Valencia, la capital de la provincia), adelantando por muy poco al municipio de Gandía y del sexto más poblado de la Comunidad Valenciana por detrás de las 3 capitales de provincia, Elche y Torrevieja.



2.1.2. Ubicación

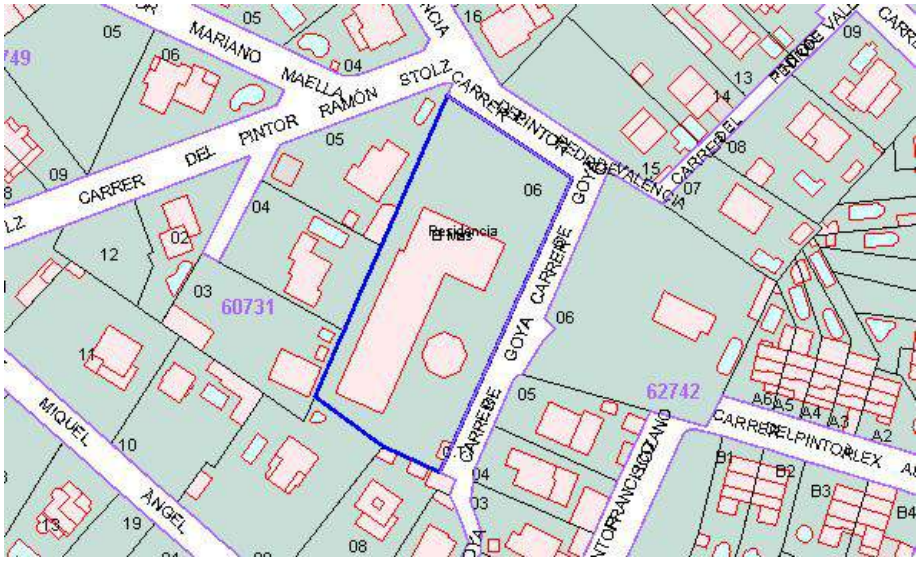
El inmueble se ubica en la zona denominada El Vedat, que es un área de uso netamente residencial donde predominan las viviendas unifamiliares en parcela independiente. Es una zona de alto poder adquisitivo, con excelentes comunicaciones con la capital valenciana.





2.1.3. Entorno

RASGOS GENERALES:	Urbanización residencial de calidad alta.
DELIMITACIÓN:	La urbanización El Vedat está delimitada al norte y oeste por la carretera CV-405, y al sur y este por la Avinguda del Vedat.
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:	Edificaciones resienciales unifamiliares en parcela propia.
ANTIGÜEDAD MEDIA:	Las edificaciones del entorno tienen una antigüedad media entre 15 y 30 años.
RENOVACIÓN:	Renovaciones puntuales y actuaciones de obra nueva sobre parcelas vacantes.
EQUIPAMIENTOS:	Suficientes.
COMUNICACIONES:	Por carretera CV-405 con el centro de la localidad, la capital valenciana, y las localidades del entorno.



2.2. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

2.2.1. Identificación

DATOS REGISTRALES:

Registro de Propiedad nº3 de Torrent					
Denominación	**Finca registral**	**Tomo**	**Libro**	**Folio**	**Inscripción**
Residencia	1107	3203	1564	4	12ª

DATOS CATASTRALES:

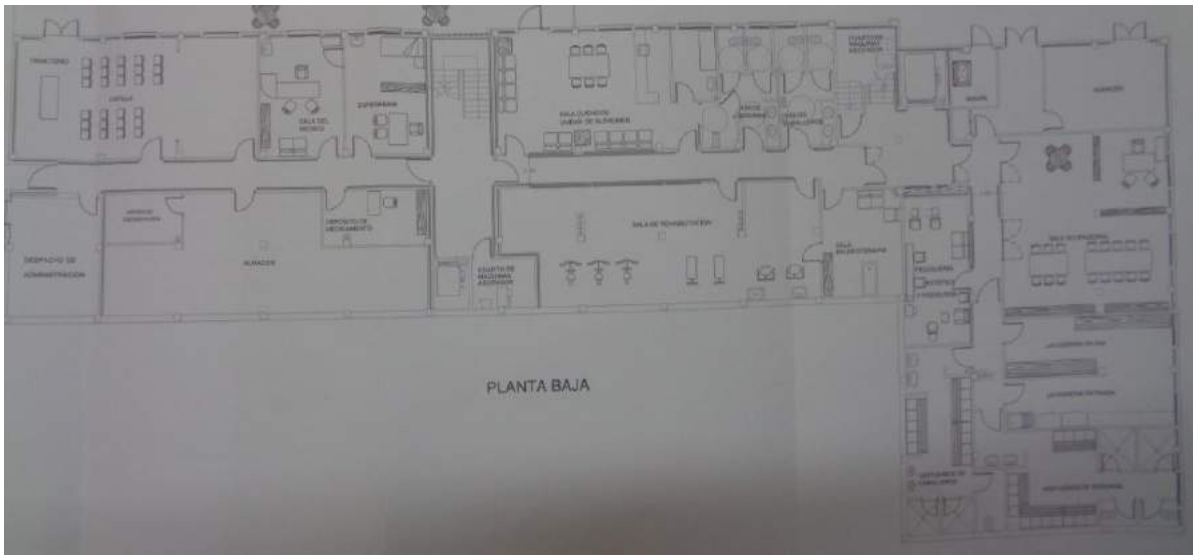
Denominación	**Referencia catastral**
Sanidad	6073106YJ1667S0001YE

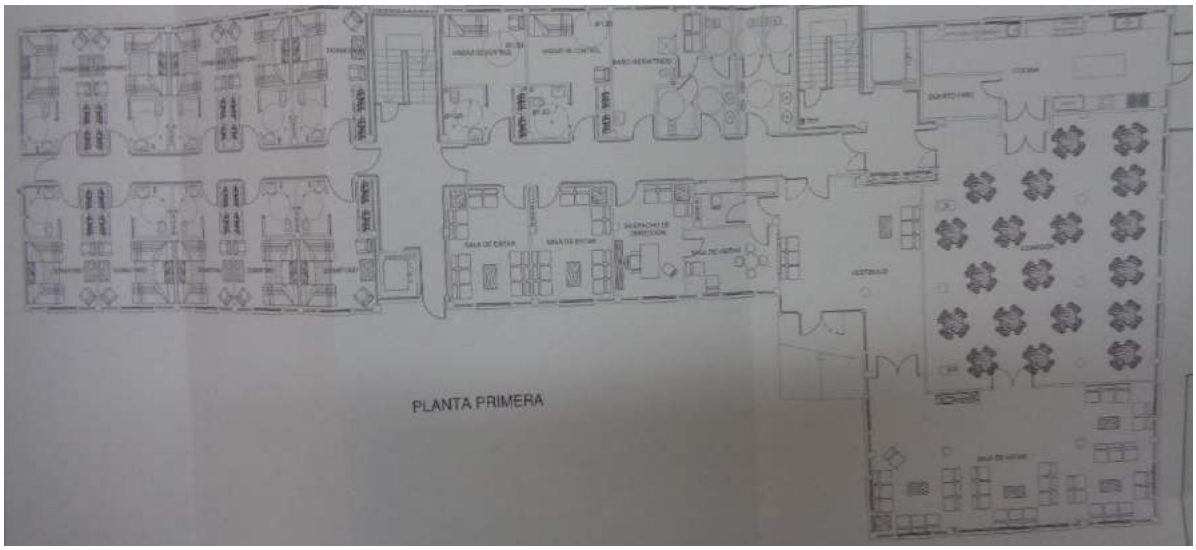
Se adjunta como anexo al presente informe nota simple registral (Apéndice II) y consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de la finca valorada, obtenida de la Sede Electrónica de Catastro (Apéndice III).

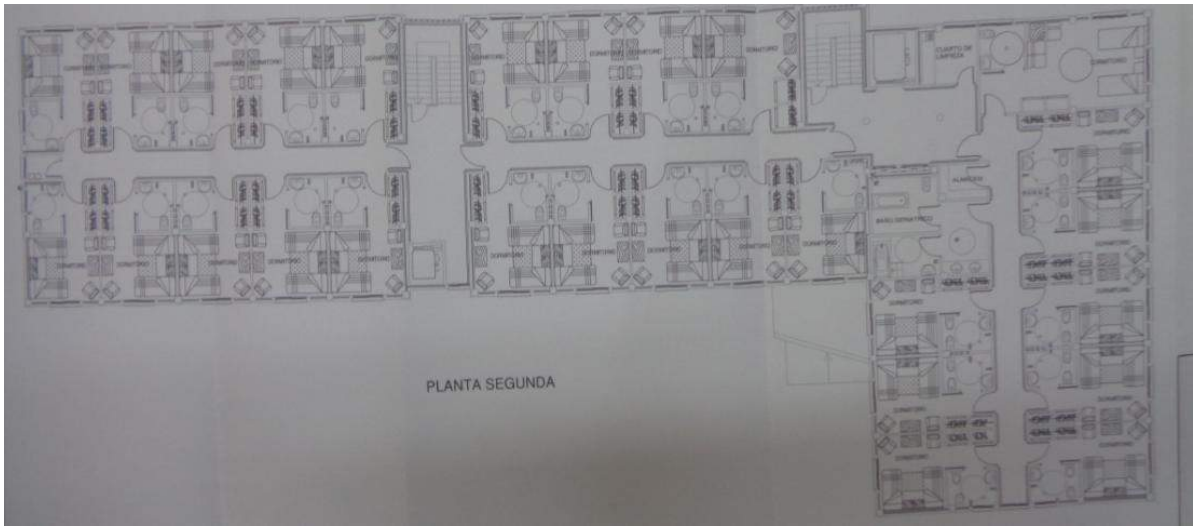
2.2.2. Descripción de la edificación

Se trata de un edificio de tres plantas que dispone de 40 habitaciones dobles. La superficie construida asciende a 2.311 m², y se asienta en una parcela de 3.189 m² de superficie. La edificación ocupa aproximadamente 800 m², dejando una amplia zona acondicionada como jardín para uso y disfrute de los residentes. El jardín dispone de arboleda consolidada así como de diferentes zonas de sombra artificial mediante pérgolas. En la azotea se ubica la maquinaria de los dos ascensores que sirven al edificio, la de la climatización (cinco climatizadores), así como la caldera de ACS.

Se adjuntan planos de distribución de las diferentes plantas:







2.2.3. Características constructivas de la edificación

CIMENTACIÓN:	Zapatas aisladas de hormigón armado.
ESTRUCTURA:	Estructura de pilares y vigas de hormigón armado. Forjados de viguetas pretensadas y bovedillas cerámicas con capa de compresión de hormigón armado "un situ".
CERRAMIENTOS:	Cerramiento mixto a base de ladrillo cerámico cara vista y zonas acabadas en mortero monocapa.
CUBIERTA:	Cubierta plana invertida transitable. Remates alerones con teja cerámica.

2.2.4. Antigüedad y conservación

Conforme a la documentación catastral consultada la construcción data del año 2001. El estado de conservación general es bueno.











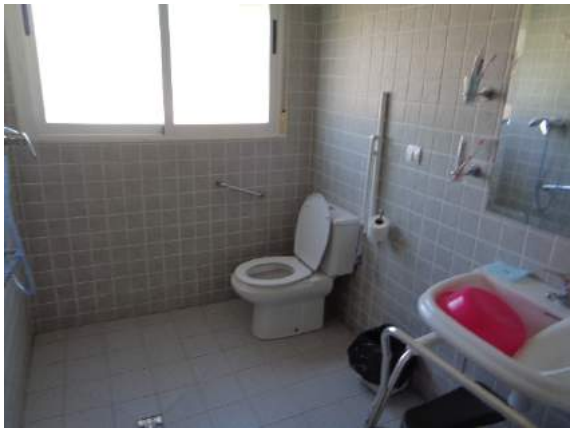






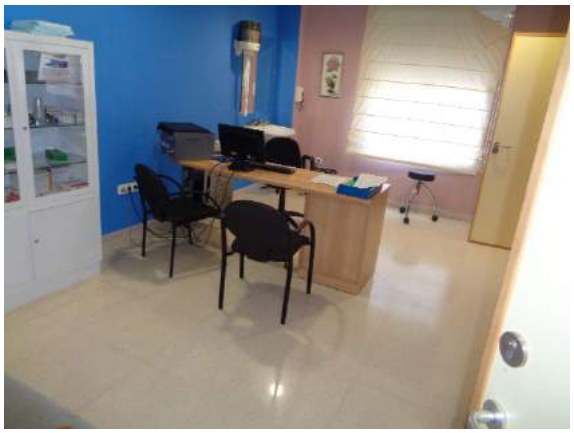













2.2.5. Distribución, acabados e instalaciones:

DISTRIBUCIÓN EDIFICIO:	Planta baja (nivel semisótano): Capilla, lavandería, despachos, salas ocupacionales, y zona asistidos. Planta primera (nivel calle): Recepción, despacho de dirección, comedor, cocina, sala de estar, peluquería, salas ocupacionales y habitaciones. Planta segunda (planta alta): Habitaciones. Azotea: Instalaciones la maquinaria de los dos ascensores que sirven al edificio, la de la climatización (cinco climatizadores), así como la caldera de ACS.
ESPACIOS EXTERIORES:	Gran zona ajardinada con arboleda consolidada, y diferentes zonas de sombra mediante pérgolas.
CALIDAD GLOBAL:	Media-alta.
ACABADOS:	Solados baldosa de granito en zonas comunes y gres compacto en despachos. Terrazo pulido en habitaciones y pasillos. Gres compacto antideslizante en aseos de habitaciones.

Paredes acabadas en papel vinílico en zonas de oficinas. Alicatado en aseos. Zócalo de PVC en zonas de personal. Alicatado cerámico en aseos y vestuarios.

Falsos techos Armstrong en zonas de oficinas y aseos. Escayola lisa en habitaciones, zonas comunes y pasillos.

Carpintería interior de melanina o acero pintado.

Carpintería exterior de aluminio anodizado lacado, con vidrios tipo climalit.

Zonas exteriores asfaltadas u hormigonadas, con paseos peatonales en losa de granito y parterres ajardinados.

INSTALACIONES: Climatización mediante sistema multi-split alimentados por máquinas climatizadoras exteriores. Agua caliente sanitaria mediante paneles termosolares con apoyo de caldera de gas ciudad. Sanitarios de porcelana vitrificada en color blanco y grifería monomando de calidad media.

Instalación de alarma.

Instalación contra incendios según normativa. Aljibe.

Red interior de voz y datos.

Dispone de dos ascensores.

2.3. SUPERFICIES A EFECTOS DE VALORACIÓN

ELEMENTO	SUPERFICIE REGISTRAL M²	SUPERFICIE CATASTRAL M²	SUPERFICIE ADOPTADA M²
Terrenos	3.189,00	3.228,00	3.189,00
Construcciones	2.311,24	2.418,00	2.311,24

La superficie construida comprobada sobre los planos aportados coincide con la catastral, por lo que se toma la misma como superficie de valoración. Con respecto a la superficie del terreno se adopta la registral al ser la menor de las dos documentadas, siguiendo el Principio de Prudencia.

2.4. SITUACIÓN URBANÍSTICA

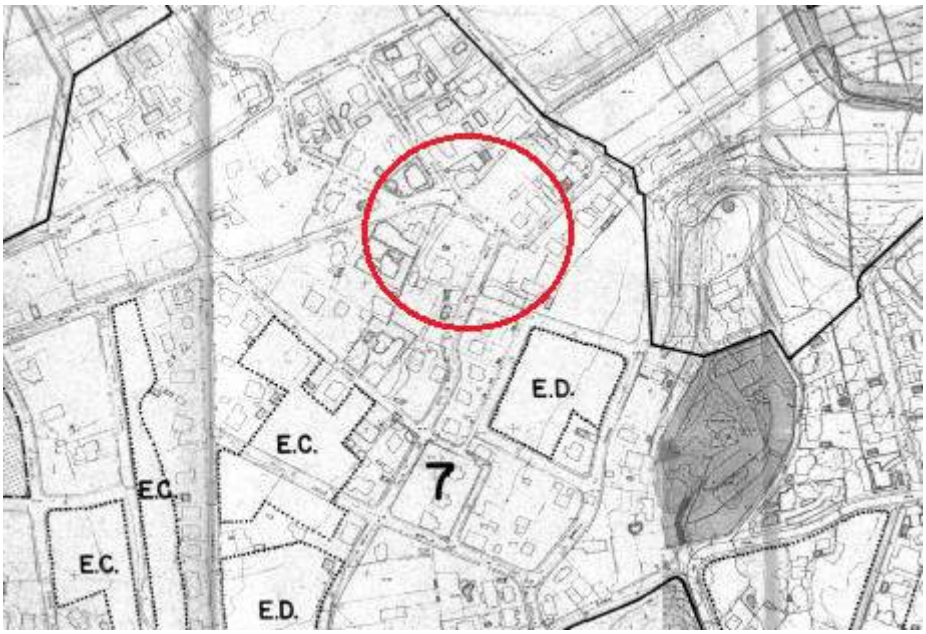
Planeamiento general vigente: Plan General de Ordenación Urbana de Torrente (Julio 1989).

Clasificación: Suelo urbano consolidado.

Calificación: Residencial.

Ordenanza de aplicación: Zona 7 "El Vedat".

Parámetros Urbanísticos:



ZONA 7. EL VEDAT

CONDICIONES DE USO

Uso dominante:

—Residencial unifamiliar.

Usos compatibles:

—Residencial comunitario (desde 500 m² hasta 1.500 m²).

—Terciario comercial: Categorías 1ª y 2ª (hasta 400 m²).

—Terciario oficinas: Categorías 1ª y 2ª (hasta 400 m²).

—Terciario hotelero: Categorías 1ª y 2ª.

—Terciario recreativo: Categorías 1ª y 2ª, con aforo máximo de 200 personas.

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION

Vivienda unifamiliar aislada.

Vivienda unifamiliar pareada.

Vivienda unifamiliar en hilera y agrupadas (salvo excepción Avda. San Lorenzo).

CONDICIONES DE LA ORDENACION Y LA PARCELA

	Viv. aislada	Viv. otros tipos	Otros usos
Superficie mínima de parcela (m²)	400	300 x n	800
Frente mínimo de parcela (m)	10	7'5 x n	20
Retiro mínimo a vial (m)	4	4	6
Retiro mínimo a lindes (m)	3	3	3

n = nº viviendas.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACION

	Viv. aislada y otros usos	Viv. otros tipos
Ocupación máxima de parcela (%)	25	35
Nº máximo de plantas	2	2
Altura máxima de cornisa (m)	7	7
Altura máxima total (m)	9	9
Edificabilidad máxima (m²/m²)	0'5	0'6

Conclusiones sobre la situación urbanística

Según consulta telefónica realizada a los servicios técnicos municipales, el inmueble objeto de valoración no tiene abiertos a la fecha de emisión del presente informe ningún expediente disciplinario.

2.5. TENENCIA Y OCUPACIÓN

Según la documentación registral de fecha 8 de abril de 2018, el titular del inmueble es CREDIT AGRICOLE LEASING SUCURSAL EN ESPAÑA S.A. con CIF: NO-01276C-E, adquirida por compraventa el día 1/07/2009.

El inmueble se encuentra arrendado según un contrato que tiene las siguientes características relevantes a efectos de valoración:

- Fecha: 26 de marzo de 2018
- Arrendador: Veracruz Properties Socimi S.A.
- Arrendatario: PRO-PI 2000, S.L. (Grupo Omega).
- Renta: 14.166,66 €/mes + IVA (169.999,92 €/año + IVA)
- Revisión renta: Anual con IPC.
- Plazo: 10 años de obligado cumplimiento para ambas partes.
- Prórroga: 5 años.
- Garantías: Fianza arrendaticia de 2 mensualidades. Aval a primer requerimiento por 1 anualidad.

SECCION 3 – COMENTARIOS DE MERCADO

3.1. TENDENCIAS DE MERCADO DE RESIDENCIAS DE ANCIANOS (FUENTE: INFORESIDENCIAS.COM)

El precio medio de una residencia geriátrica privada en España es de 1.777,62 €/mes.

Las diferencias de precios entre comunidades autónomas llegan al 40%. Siendo el precio más alto en el País Vasco y el más bajo en Castilla la Mancha.

El precio de las residencias privadas en España se ha reducido en un 3% desde 2014 lo cual, supone que, teniendo en cuenta la inflación, una bajada del 2% en los últimos tres años.

El 11% de los que buscan residencia están dispuestos a pagar cifras superiores a 2.000€/mes. El 63% pagaría menos de 1.500€.

La persona mayor que precisa el servicio y lo busca a través de Inforesidencias.com tiene el siguiente perfil que mostramos comparado con el de 2014 para ver la evolución en tres años:

	2014	2017
Hombre	30%	32%
Mujer	65%	63%
Matriminio	5%	5%

Perfil de edades de las personas para las que se busca residencia:

	2014	2017
Hasta 64	3,2 %	4%
De 65 a 70	5,2 %	5%
De 71 a 75	7,9 %	8%
De 76 a 80	17,5 %	15%
De 81 a 85	25,6 %	25%
De 86 a 90	28,1 %	26%
Más de 90	12,5 %	17%

Se observa un incremento importante de la edad de las personas que buscan residencia. Si en 2014 los mayores de 85 años suponían el 40% del total de mayores buscando residencia, hoy suponen el 43%.

Queda claro que cuando se habla de residencias, la "persona mayor" no es alguien que tenga más de 65 años sino más de 80 (suponen casi el 70% de quienes buscan residencia).

La zona geográfica de las consultas nos permite saber que Cataluña, la Comunidad de Madrid, Andalucía y la Comunidad de Valencia suman el 75%.

Según datos de la consultora DBK referidos a mayo de 2016 en España había entonces 4.150 residencias que ofrecían un total de 283.233 plazas. Entre éstas, 186.434 corresponderían a plazas totalmente privadas (o sea, no concertada por la administración). Si tenemos en cuenta la distribución y tamaño de las residencias, vemos que, según el informe DBK el tamaño medio de una residencia privada sería de 68 plazas.

A partir de los datos de los datos de las residencias asociadas a finales de Noviembre de 2014, sabemos que el precio medio de una plaza en una residencia geriátrica privada en España es de 1.777,62€/mes (eran 1.829,81 €/mes en 2014 y 1.710€ al mes en 2009) una cifra que se obtiene al ponderar los precios por tipo de habitación y el número de residencias que los ofrece según su tamaño. Este precio se ve incrementado por el 10% de IVA.

Los precios varían de una comunidad autónoma a otra. Nótese que en la siguiente tabla hemos añadido una columna en la que aparece la muestra de plazas sobre las que se calcula el precio medio, las comunidades con una muestra más elevada ofrecen resultados más fiables:

Comunidad	Tamaño muestra	Precio medio
Andalucía	6.476	1.589,42 €
Aragón	1.874	1.498,25 €
Asturias	533	1.608,85 €
Canarias	850	2.029,57 €
Cantabria	393	1.851,28 €
Castilla La Mancha	1.773	1.291,79 €
Castilla León	3.802	1.495,34 €
Cataluña	23.954	1.830,85 €
Extremadura	422	1.316,67 €
Galicia	5.168	1.739,58 €
Islas Baleares	727	1.811,03 €
La Rioja	490	1.928,33 €
Madrid	16.912	1.858,67 €
Murcia	717	1.624,52 €
Navarra	1.624	2.022,44 €
País Vasco	1.825	2.268,90 €
Comunidad Valenciana	3.502	1.441,42 €

Vemos que se producen grandes diferencias de precios entre comunidades, destacando como la que tiene los precios más elevados el País Vasco, que supera los 2.250€/mes y como la que los tiene más bajos Castilla la Mancha que ronda los 1.300€/mes.

El precio medio ponderado de una plaza en residencia privada en España se ha mantenido casi sin variación incrementándose en el último año únicamente en un 1,28%. Para hacer este cálculo se tiene en cuenta el número de residencias que ofrecen cada tipo de cama.

2001	2005	2007	2009	2014	2017
1.185€	1.391 €	1.550 €	1.775 €	1.830€	1.777€

El precio medio ponderado de ingreso en residencias de mayores privadas en España se ha vuelto a situar en la posición que tenía al principio de la crisis. Con una bajada del 3% en relación con el precio que tenían en 2014. Como la inflación acumulada en estos tres años ha sido del 1,1%1

podemos concluir que los precios de las residencias se han mantenido estables durante los últimos diez años. Vemos pues que el sector de las residencias ha tenido una función de mantenimiento de puestos de trabajo y estabilización de precios durante la crisis económica de los últimos años.

3.3. ESTUDIO DE MERCADO

Se realizado un estudio de mercado de residencias comparables tanto en compraventa como con respecto a la tarifa por cama. Los resultados más relevantes se presentan a continuación.

MERCADO DE COMPRAVENTA

Se han seleccionado las ofertas más relevantes de residencias comparables, indicando el precio ofertado, el número de habitaciones y el precio unitario por habitación doble. Los testigos seleccionados se presentan a continuación:

Ciudad	Provincia	Habitaciones	Precio (€)	Unitario (€/hab)	Testigo	Tipo
Cartagena	Murcia	30	2.000.000	66.667	Oferta	Privada
Sevilla	Sevilla	59	3.000.000	50.847	Oferta	Concertada
Valladolid	Valladolid	49	3.500.000	71.429	Oferta	Privada
Granada	Granada	33	1.700.000	51.515	Oferta	Concertada
Almería	Almería	40	2.310.000	57.750	Oferta	Concertada
Valencia	Valencia	105	4.800.000	45.714	Oferta	Concertada
Ciudad Real	Ciudad Real	200	9.000.000	45.000	Oferta	Concertada
Zaragoza	Zaragoza	15	900.000	60.000	Oferta	Privada

Se observan valores convergentes en la horquilla entre 45.000 €/hab y 70.000 €/hab, en función del tamaño de la residencia, la ubicación y la tipología (privada o concertada).

TARIFAS

Se han consultado tarifas de residencias comparables en la provincia de Valencia, los resultados más relevantes se presentan a continuación:

Ciudad	Paterna (Valencia)
Centro	Sanitas Mayores Mas Camarena
Operador	Sanitas
Nº plazas	119
Tarifa desde	1.750 €/mes



Ciudad	Sagunt (Valencia)
Centro	DomusVi Residencia Monte Arse
Operador	Domus
Nº plazas	156
Tarifa desde	1.703 €/mes



Ciudad	Valencia	
Centro	DomusVi Ciudad de las Artes	
Operador	Domus	
Nº plazas	168	
Tarifa desde	1.819 €/mes	

Ciudad	Massamagrell (Valencia)	
Centro	Residencia Cantallops	
Operador	Cantallops	
Nº plazas	120	
Tarifa desde	1.776 €/mes	

Ciudad	Valencia	
Centro	San José de Pignatelli, 35	
Operador	Orpea	
Nº plazas	96	
Tarifa desde	1.550 €/mes	

Ciudad	Manises (Valencia)	
Centro	Francisco Valldecabres, 4	
Operador	San Francisco y San Vicente	
Nº plazas	46	
Tarifa desde	1.540 €/mes	

Ciudad	Líria (Valencia)	
Centro	Residencia Jardín de Lliria	
Operador	Jardín de Llíria	
Nº plazas	150	
Tarifa desde	1.450 €/mes	

Ciudad	Torrente (Valencia)	
Centro	ALBALAR Residencia	
Operador	Albalar	
Nº plazas	50	
Tarifa desde	1.185 €/mes	

Se observa que en centros con ubicaciones exclusivas y gestionados por operadores internacionales, las tarifas superan con holgura los 1.700 €/mes. Existe una segunda línea de centros por debajo de este nivel de tarifa en el entorno de los 1.450 €/mes.

SECCIÓN 4 – VALORACIÓN

4.1. METODOLOGÍA

La Norma Internacional de Valoración NIV-105 (IVS 2017) acepta la utilización de tres Enfoques de Valoración, denominados Enfoque de Mercado, de Ingresos, y del Coste, que se pueden definir del siguiente modo, según se recogen en los epígrafes siguientes:

[20.1] El Enfoque de Mercado provee una indicación de valor mediante la comparación del activo con activos idénticos o comparables (esto es similares) para los cuales se dispone de información de precios.

[40.1] El Enfoque de Ingresos provee una indicación de valor convirtiendo un flujo futuro de efectivo a un solo valor presente. Según este enfoque de ingresos, el valor de un activo se determina con referencia al valor del ingreso, flujo de efectivo o ahorro de costes generado por el activo.

[60.1] El Enfoque del Coste provee una indicación de valor utilizando el principio económico de que un comprador no pagará más por un activo que el coste que representaría obtener un activo de igual utilidad, sea mediante compra o por construcción, salvo que ello involucra tiempo, inconvenientes, riesgos u otros factores indebidos o excesivos. El enfoque provee una indicación de valor calculando el coste de reposición o reproducción de un activo y haciendo deducciones por deterioro físico y otras formas pertinentes de obsolescencia.

Dada la naturaleza del activo a valorar y la finalidad del informe, adoptamos el *Enfoque de Ingresos*, y concretamente el ***Método de Descuento de Flujo de Caja Libre***. Método que se encuentra definido en la mencionada NIV-105, concretamente en los párrafos 50.2 a 50.31, y que se puede ser resumido de la manera siguiente:

Método de Descuento de Flujo de Caja Libre

Esta metodología es aplicable a toda clase de inmuebles susceptibles de producir rentas y se basa en una estimación de los rendimientos que el inmueble va a generar. La valoración por este método financiero se efectúa de acuerdo con los principios de prudencia valorativa y máxima objetividad posible.

La valoración vendrá determinada por el valor presente de todas las rentas netas futuras imputables al inmueble. Este enfoque valorativo nos permite:

- Relegar a un segundo término la óptica puramente técnica o patrimonial.
- Considerar implícitamente la organización empresarial.
- Tener en cuenta la capacidad del inmueble para generar un flujo de caja de ingresos y gastos a lo largo de su vida útil.
- Apoyarse básicamente en la información que suministran los datos contables de la actividad económica y, en su defecto, en ratios medios estructurales de la misma, como sucede en el caso que nos ocupa.

El cálculo del valor actual neto (VAN) del inmueble se calcula mediante la aplicación de la siguiente fórmula matemática:

$$VAN = \sum \frac{E_J}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}} + \frac{\text{Valor reversión}}{(1+i)^n}$$

Dónde:
Ej = Importe de los ingresos imputables al inmueble en el momento J
Sk = Importe de los pagos previstos en el momento K
tj = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los ingresos
tk = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos
i = Tipo de actualización o tasa de descuento elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados
n = Nº de períodos de proyección. Para el presente análisis consideramos un periodo de estudio explícito de 10 años.

Flujos de Ingresos imputables y pagos previstos (E_j S_k)

Se trata del flujo de caja a generar por el inmueble cada período. Representa los fondos generados por la empresa en un periodo determinado y que quedan disponibles para remunerar a todos los proveedores de financiación de la empresa (accionistas, titulares de la explotación y bancos u otros acreedores financieros).

Su cálculo se realiza de la siguiente manera:

+ INGRESOS DE EXPLOTACIÓN (Fijos y variables)
— Coste de Ventas
— Gastos Generales
= GOP (Gross Operation Profit)
— Amortización
— Impuestos
+/- NOF (Necesidades operativas de fondos)
— CAPEX (Inversiones en Capital Fijo)
= Flujo de caja libre del inmueble

En el caso que nos ocupa (residencias de ancianos) la cuenta de explotación media sectorial es la que se recoge a continuación:

Cuenta Explotación Residencias Ancianos	
Importe neto cifra de negocio	100%
Gastos Personal	50%
Suministros	6%
Aprovisionamientos y mercaderías	10%
Tributos	2%
Servicios exteriores	6%
Otros gastos de explotación	3%
EBITDA	**23%**

Tasa de descuento (r)

Una vez calculados los Flujos de Caja Libres esperados para cada año, se ha de estimar su valor actual. La tasa utilizada para actualizar o descontar (traer a valor presente) los flujos libres de caja, se conoce como Coste Medio Ponderado del Capital, o WACC (por sus siglas en inglés). El WACC se calcula como media ponderada entre el coste del capital ajeno y el coste del capital propio de la sociedad, mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$WACC = [E K_e + D K_d (1 - T)] / (E + D)$$

Dónde:
E = Valor de las acciones.
K_e = Rentabilidad exigida por los accionistas, también denominado Coste de los Fondos Propios.
D = Valor de mercado de la deuda.
K_d = Coste de la deuda antes de impuestos.
T = Tasa impositiva.

En este caso, calculamos el WACC en base a las estadísticas sectoriales y considerando las características inmobiliarias propias de cada proyecto (situación, oferta existente, demanda potencial, volumen y liquidez), y lo establecemos con carácter nominal, es decir, que se ha de considerar el incremento o decremento de los ingresos y costes considerando el efecto de la inflación. A efectos de cálculo consideramos un incremento anual de la facturación del 1% en consonancia con la media del IPC de los últimos ejercicios.

Periodo de flujos explícitos

Es el número de periodos para los que se estiman los ingresos y gastos de la explotación, cuya cuantía está relacionada con el conocimiento del mercado así como con la naturaleza de la actividad económica. En el caso que nos ocupa (Residencia de Ancianos) tomamos un periodos anuales en una espacio de proyección de 35 años al tratarse de una actividad estable en un escenario macroeconómico también estable que permite proyectar resultados con este tipo de plazos.

Valor de reversión (o Valor Terminal)

El valor de reversión en este caso se va a identificar con el valor terminal aplicable al rendimiento del inmueble estabilizado. Dicho concepto, también denominado "Valor Residual" o "Valor de Continuidad", es el valor atribuido a la explotación en funcionamiento a partir del último periodo de proyección o previsiones explícitas, y su cálculo se basa en la actualización de la renta perpetua que se estima será generada por la sociedad a partir de aquel momento. En el caso que nos ocupa y al haber establecido un periodo de flujos explícitos amplio (35 años) no consideramos valor terminal al ser su impacto en el resultado final irrelevante a efectos de cálculo.

4.2. CALCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

En base a la metodología explicada y el estudio de mercado presentado en puntos anteriores, establecemos las siguientes bases de cálculo para determinar el valor del inmueble:

- Nº de habitaciones: 40 habitaciones dobles
- Tarifa mensual por cama: 1.700 €
- Ocupación: 90%

- Ingresos por tarifa: 1.468.800 €/año
- Otros servicios (peluquería, etc – 2% s/tarifa): 29.376 €/año
- Total ingresos periodo "0": 1.498.176 €/año
- Total gastos (s/cuenta explotación tipo) periodo "0": 1.153.595 €/año
- Coste reposición construcción (CRC) para amortizaciones: 2.418 m² x 1.178 €/m² = 2.848.404 €
- Coste reposición mobiliario (CRM) par amortizaciones: 5% x CRC = 142.420 €
- Amortización: 3% x CRC + 10% x CRM = 99.694,14 €/año
- Inversiones: 1/3 de amortizaciones = 33.231,38 €/año
- Tasa impositiva: 25%
- WACC (nominal): 8,50%
- Tasa crecimiento ingresos y gastos: 1% anual.
- Flujo de caja generado asignado al inmueble: 95%.

Los flujos de caja generados se presentan a continuación:

Periodo	Ingresos	Gastos	Flujo de caja bruto	Amortización	Inversiones al inmovilizado	Impuesto	Flujo de caja libre	Flujo de caja libre inmobiliario	Flujo de caja libre actualizado
1	1.513.157,78	1.165.131,49	348.026,29	99.694,14	33.231,38	62.083,04	252.711,87	240.076,28	221.268,46
2	1.528.139,54	1.176.667,45	351.472,09	99.694,14	33.231,38	62.944,49	255.296,23	242.531,41	206.019,59
3	1.543.121,30	1.188.203,40	354.917,90	99.694,14	33.231,38	63.805,94	257.880,58	244.986,55	191.801,95
4	1.558.103,06	1.199.739,36	358.363,70	99.694,14	33.231,38	64.667,39	260.464,93	247.441,69	178.547,56
5	1.573.084,82	1.211.275,31	361.809,51	99.694,14	33.231,38	65.528,84	263.049,29	249.896,82	166.192,74
6	1.588.066,58	1.222.811,27	365.255,31	99.694,14	33.231,38	66.390,29	265.633,64	252.351,96	154.677,89
7	1.603.048,34	1.234.347,22	368.701,12	99.694,14	33.231,38	67.251,74	268.217,99	254.807,09	143.947,24
8	1.618.030,10	1.245.883,18	372.146,92	99.694,14	33.231,38	68.113,20	270.802,35	257.262,23	133.948,58
9	1.633.011,86	1.257.419,13	375.592,73	99.694,14	33.231,38	68.974,65	273.386,70	259.717,37	124.633,09
10	1.647.993,62	1.268.955,09	379.038,53	99.694,14	33.231,38	69.836,10	275.971,05	262.172,50	115.955,07
11	1.662.975,38	1.280.491,04	382.484,34	99.694,14	33.231,38	70.697,55	278.555,41	264.627,64	107.871,84
12	1.677.957,14	1.292.027,00	385.930,14	99.694,14	33.231,38	71.559,00	281.139,76	267.082,77	100.343,45
13	1.692.938,90	1.303.562,96	389.375,95	99.694,14	33.231,38	72.420,45	283.724,12	269.537,91	93.332,58
14	1.707.920,66	1.315.098,91	392.821,75	99.694,14	33.231,38	73.281,90	286.308,47	271.993,05	86.804,35
15	1.722.902,42	1.326.634,87	396.267,56	99.694,14	33.231,38	74.143,35	288.892,82	274.448,18	80.726,16
16	1.737.884,18	1.338.170,82	399.713,36	99.694,14	33.231,38	75.004,81	291.477,18	276.903,32	75.067,57
17	1.752.865,94	1.349.706,78	403.159,17	99.694,14	33.231,38	75.866,26	294.061,53	279.358,45	69.800,14
18	1.767.847,70	1.361.242,73	406.604,97	99.694,14	33.231,38	76.727,71	296.645,88	281.813,59	64.897,30
19	1.782.829,46	1.372.778,69	410.050,78	99.694,14	33.231,38	77.589,16	299.230,24	284.268,73	60.334,27
20	1.797.811,22	1.384.314,64	413.496,58	99.694,14	33.231,38	78.450,61	301.814,59	286.723,86	56.087,89
21	1.812.792,98	1.395.850,60	416.942,39	99.694,14	33.231,38	79.312,06	304.398,94	289.179,00	52.136,54
22	1.827.774,74	1.407.386,55	420.388,19	99.694,14	33.231,38	80.173,51	306.983,30	291.634,13	48.460,08
23	1.842.756,50	1.418.922,51	423.834,00	99.694,14	33.231,38	81.034,96	309.567,65	294.089,27	45.039,67
24	1.857.738,26	1.430.458,46	427.279,80	99.694,14	33.231,38	81.896,42	312.152,01	296.544,41	41.857,76
25	1.872.720,03	1.441.994,42	430.725,61	99.694,14	33.231,38	82.757,87	314.736,36	298.999,54	38.897,98
26	1.887.701,79	1.453.530,37	434.171,41	99.694,14	33.231,38	83.619,32	317.320,71	301.454,68	36.145,05
27	1.902.683,55	1.465.066,33	437.617,22	99.694,14	33.231,38	84.480,77	319.905,07	303.909,81	33.584,72
28	1.917.665,31	1.476.602,29	441.063,02	99.694,14	33.231,38	85.342,22	322.489,42	306.364,95	31.203,72
29	1.932.647,07	1.488.138,24	444.508,83	99.694,14	33.231,38	86.203,67	325.073,77	308.820,09	28.989,66
30	1.947.628,83	1.499.674,20	447.954,63	99.694,14	33.231,38	87.065,12	327.658,13	311.275,22	26.931,00
31	1.962.610,59	1.511.210,15	451.400,43	99.694,14	33.231,38	87.926,57	330.242,48	313.730,36	25.016,97
32	1.977.592,35	1.522.746,11	454.846,24	99.694,14	33.231,38	88.788,02	332.826,83	316.185,49	23.237,55
33	1.992.574,11	1.534.282,06	458.292,04	99.694,14	33.231,38	89.649,48	335.411,19	318.640,63	21.583,40
34	2.007.555,87	1.545.818,02	461.737,85	99.694,14	33.231,38	90.510,93	337.995,54	321.095,76	20.045,80
35	2.022.537,63	1.557.353,97	465.183,65	99.694,14	33.231,38	91.372,38	340.579,90	323.550,90	18.616,66

Valor actual de los flujos de caja asciende a 2.924.004 €

4.3. OPINIÓN DE VALOR

El Valor de Mercado redondeado de la plena propiedad sobre el inmueble ligado a explotación económica Residencia de Ancianos El Mas ubicado en Calle Pintor Pedro de Valencia Nº8 de Torrente (46901 Valencia) asciende a:

2.924.000 €

DOS MILLONES NOVECIENTOS VEINTE Y CUATRO MIL EUROS

4.4. FECHA DE VALOR, FECHA DE EMISIÓN Y FIRMAS

La valoración se realiza considerando la información, los supuestos y limitaciones del mercado a fecha 30 de abril de 2018, siendo esta la fecha de valoración a todos los efectos. La fecha de valor coincide con la de emisión. Se hace constar que los valores pueden sufrir modificaciones a lo largo del tiempo y por lo tanto una valoración realizada en una fecha concreta puede no resultar válida para una fecha anterior o posterior.

VALORADOR	SUPERVISOR	REPRESENTANTE SOCIEDAD
Diego Vilaró		VALTECSA
Diego Vilaró MRICS Nº 1301557	Raúl Fernández Sánchez Director Técnico VALTEC, S.A.	Enrique Gutiérrez Briones Director Operativo VALTEC, S.A.

SECCIÓN 5 – CONFIDENCIALIDAD, LIMITACIONES Y RESPONSABILIDADES

5.1. CONFIDENCIALIDAD

El presente informe está destinado exclusivamente al solicitante del mismo y para el uso descrito en la Sección 1, por lo que copiar, reproducir o distribuir a terceros, total o parcialmente el informe y su resultado, necesitará el consentimiento previo y por escrito de VALTECSA

Por su parte VALTECSA y el personal a su cargo está obligada a mantener secreto profesional sobre los trabajos que realice de acuerdo con el artículo 11 del Real Decreto 775/1997 de 30 de mayo que establece que no podrán revelar a terceros distintos de sus clientes:

- Las informaciones que les hayan sido confiadas con motivo de la solicitud de la valoración.
- Las informaciones que se refieren a las circunstancias personales o económicas sobre el uso o explotación a que esté dedicado el objeto de la valoración.
- El resultado de la valoración.

5.2. PROTECCIÓN DE DATOS

Las partes manifiestan que conocen, cumplen y se someten de forma expresa a la legislación española y europea en materia de protección de datos de carácter personal, comprometiéndose a dar un uso debido a los datos de tal naturaleza que obtengan como consecuencia del desarrollo del presente contrato.

Asimismo y de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y en su Reglamento de desarrollo aprobado por Real Decreto 1720/2007 de 21 de diciembre, VALTECSA informa que los datos personales que nos han facilitado en virtud de esta relación contractual, se entienden prestados con su consentimiento y forman parte de los Ficheros de VALTECSA para su tratamiento a los efectos de realizar la gestión jurídica, económica, administrativa y contable del contrato, correspondencia comercial y acciones promocionales y cuyo responsable es VALTECSA

Tiene derecho de acceso, rectificación, cancelación y oposición a los datos personales, que se ejercerán ante la propia empresa en la dirección al inicio indicada, de la forma prevista en la normativa vigente. De igual manera VALTECSA le informa de que estos datos no serán cedidos a terceros y que tiene implantadas las medidas de seguridad de índole técnica y organizativas necesarias para la seguridad de sus datos de carácter personal y evitan su alteración, pérdida, tratamiento y/o acceso no autorizado, habida cuenta del estado de la tecnología, la naturaleza de los datos almacenados y los riesgos a que están expuestos.

5.3. RESPONSABILIDADES

VALTECSA asume la responsabilidad en cuanto a la correcta aplicación de los métodos y bases de valoración empleados si bien no asume ninguna responsabilidad sobre la veracidad o realidad de la documentación aportada.

La responsabilidad de VALTECSA por el presente informe queda limitada a la finalidad y cliente para el que se ha realizado, excluyendo expresamente la responsabilidad frente a terceros y otras finalidades.

VALTECSA tiene una póliza de Responsabilidad Civil contratada.

APÉNDICE I – BASES DE CONTRATACIÓN

1. El presente informe tiene como finalidad exclusiva determinar el Valor de Mercado de una residencia de ancianos con finalidad asesoramiento, declarando que no es válido ni para ninguna finalidad diferente a esta ni para ningún otro solicitante y/o destinatario distinto del indicado.

2. El objeto de la valoración es una residencia de ancianos situada en Calle Pintor Pedro de Valencia Nº 8, de Torrente (46901 Valencia).

3. La Base de Valor empleada en la valoración serán el Valor de Mercado en la acepción de las Normas Internacionales de Valoración.

4. La fecha de la valoración será el 30 de abril de 2018.

5. El Valorador declara que no tiene vínculos anteriores de ningún tipo con El Solicitante y que por tanto actúa con la máxima objetividad.

6. El Valorador es externo respecto a El Solicitante.

7. La valoración se hará bajo los supuestos de que no existan restricciones onerosas ni gastos extraordinarios de los que no tenemos conocimiento, y conforme a todos los supuestos reflejados en el presente informe y teniendo en cuenta los comentarios expresados.

8. El Solicitante solicitará el consentimiento por escrito a El Valorador en caso de querer reproducir o hacer referencias públicas a la valoración o al informe.

9. VALTECSA (el Valorador), dispone de un sistema de reclamaciones a disposición del solicitante.

APÉNDICE II – NOTA SIMPLE REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TORRENT NÚMERO-TRES
MARIA CONSUELO RIBERA PONT- DNI/NIF 22.629.334-W
REGISTRADORA TITULAR

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha: ONCE DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO

----------DESCRIPCIÓN----------

FINCA DE TORRENT Nº: 1107
CRU nº 46062000008310.
Naturaleza URBANA: RESIDENCIA PARA LA TERCERA EDAD
Localización: CALLE PINTOR PEDRO DE VALENCIA 8. Situación: SAN GREGORIO
Catastro: 6073108YJ1667S0001YE
Superficies: Construida: dos mil trescientos once metros, veinticuatro decímetros cuadrados Útil: mil novecientos noventa y ocho metros, cincuenta y cuatro decímetros cuadrados Terreno: tres mil ciento ochenta y nueve metros cuadrados Edificada: setecientos noventa y ocho metros, treinta y nueve decímetros cuadrados
Linda:Frente, digo, Norte, Pintor Pedro de Valencia
Derecha, digo, Sur: Jose Simó Serent y José Simó
Izquierda, digo, Este: calle Goya
Fondo, digo, Oeste: Jose Simó Serent y herederos de Tomás Moreno
EDIFICACION DESTINADA A RESIDENCIA PARA LA TERCERA EDAD, COMPUESTO DE SEMISÓTANO, PLANTA BAJA Y PRIMERA PLANTA ALTA, CON JARDÍN.

ESTA FINCA NO ESTÁ COORDINADA GRÁFICAMENTE CON EL CATASTRO

----------TITULARIDAD----------

-TITULAR:
CREDIT AGRICOLE LEASING, SUCURSAL EN ESPAÑA, con C.I.F. número NO-01276C-E
LA TOTALIDAD del pleno dominio.
-TITULO: Adquirida por COMPRA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a Don FRANCISCO MORET MARTÍNEZ, Torrente/torrent, el día 01/07/09
-DATOS REGISTRALES: INSCRIPCIÓN: 12ª TOMO: 3.203 LIBRO: 1.564 FOLIO: 4 FECHA: 31/08/2009

----------CARGAS----------

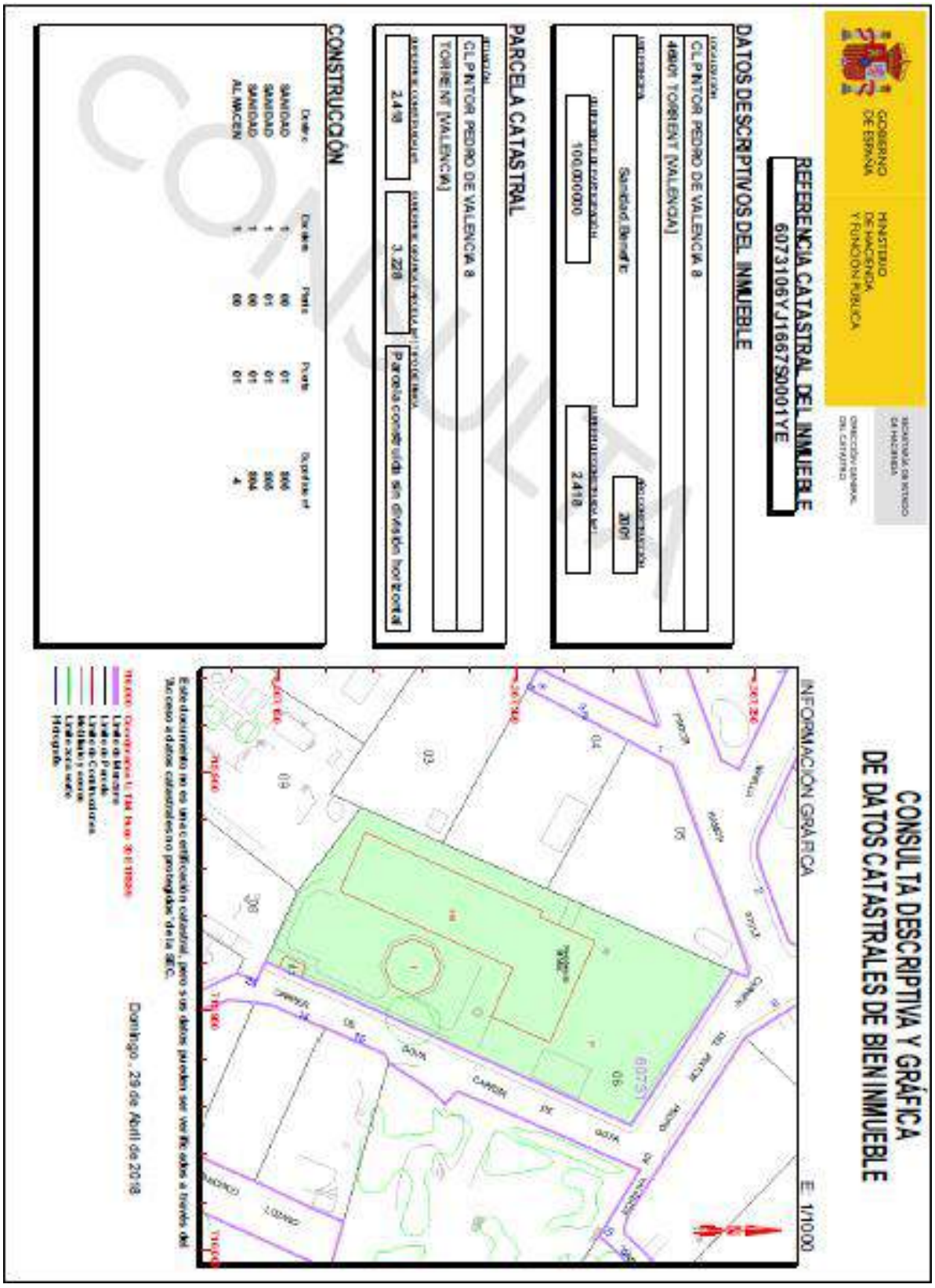
CARGA PROPIA:
- LEASING:a favor de la entidad PRO PI 2000 SL
POR PLAZO DE 12 AÑOS a contar desde el 1 de julio de 2009, mediante el pago de una cuota inicial "0" de 459.934,64 euros, y 48 cuotas ordinarias pagaderas trimestralmente y sucesivamente desde el 30 de septiembre de 2009, hasta el 30 de junio de 2021, que ascenderan a 71.715,62 euros más el IVA correspondiente.
Por escritura que motiva la inscripción 14ª de fecha 11 de Mayo de 2012 se amplia la duración del contrato de arrendamiento financiero en dos años y nueve meses más, es decir, el plazo será de 14 años y nueve meses, por lo que terminará el 31 de Marzo de 2024. El precio o renta del contrato es de 2.898.450´05 euros que se pagaran en 48 cuotas trimestrales desde el 30 de Junio de 2012 hasta el 31 de Marzo de 2024 por importe de 60.384´38 euros
OBSERVACIONES:

Constituida en la inscripción 13ª, con fecha 02/09/09.

http://www.registradores.org

Pág. 2

APÉNDICE III – FICHA CATASTRAL



VALTECSA
Valoraciones Técnico Económicas

C/ Oquendo 23, Bajo 8- C.P. 28006 MADRID
Telf. 91 571 33 00 - Fax 91 571 44 52
central@valtecsa.com http://www.valtecsa.com

Regulated by RICS

Referencia Informe: 2018-3500/40 V01

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Avda Blasco Ibañez nº 6
46701 Gandia - Valencia

Ref.: 2018-003500/40

Madrid, 7 de mayo 2018

De acuerdo a su requerimiento hemos procedido a la estimación del valor del inmueble ubicado en la Avenida de Torres Quevedo 1, de Parla, MADRID.

La presente estimación de valor se ha realizado de forma independiente, sin estar supeditados los honorarios al valor alcanzado, y no teniendo intereses presentes o previstos sobre la propiedad valorada.

Valtec, SA sociedad regulada por la ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS (RICS), con el Nº de Registro "710919", se compromete a cumplir en todos sus informes escritos con lo establecido en las Normas Profesionales 1 y 2 editadas por dicha institución en Junio de 2017.

El inmueble ha sido visitado por el tasador el 26 de abril de 2018, y de acuerdo con nuestros mejores conocimientos y apreciaciones, todas las afirmaciones e informaciones que se reflejan en el presente informe son válidas y correctas, y en ningún caso se ha omitido conscientemente información alguna.

Con base en las consideraciones que exponemos en el informe adjunto, es nuestra opinión que el Valor de Mercado a la fecha actual del inmueble de referencia viene representado en la cantidad de:

19.550.000,00 EUROS (DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL EUROS)

De la cantidad anteriormente determinada habrá que detraer, en su caso, cuantas cargas y gravámenes pudiesen existir sobre el inmueble valorado en la fecha de la valoración.

Agradecemos su confianza en nuestra firma y quedamos a su disposición para aclarar cualquier duda que pudiera surgirles.

Les saludamos atentamente,

VALTEC, S.A.



Enrique Gutierrez
Director de Operaciones

Inscrita en el Reg. Mer. Madrid. Tomo 7.036 Gral. 6.033 Secc. 3ª. del Libro de Sociedades, Folio 10, Hoja Nº 71.908. Innscrip. 1ª. – C.I.F. A-78330768
Regulada por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Nº 710919

VALTECSA
Valoraciones Técnico Económicas

Regulated by RICS

C/ Oquendo 23, Bajo 8- C.P. 28006 MADRID
Telf. 91 571 33 00 - Fax 91 571 44 52
central@valtecsa.com http://www.valtecsa.com

Referencia Informe: 2018-03500/40 v00

Inscrita en el Reg. Mer. Madrid. Tomo 7.036 Gral. 6.033 Secc. 3ª del Libro de Sociedades, Folio 10, Hoja Nº 71.908. Innscrip. 1ª. – C.I.F. A-78330768
Regulada por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Nº 710919



II. VALORACION DEL PARQUE COMERCIAL «PARLA NATURA» SITO EN AV. TORRES QUEVEDO, 1 DE PARLA, 28984 MADRID.

Expediente:	2018-03500/40 V01
Fecha:	5 de mayo de 2018
Solicitante:	VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Finalidad:	Asesoramiento

CONTENIDO

SECCION I - TERMINOS DE REFERENCIA 3
I.1 DATOS DEL SOLICITANTE, DESTINATARIO Y CONTACTO 3
I.2 FINALIDAD Y ALCANCE DEL INFORME 3
I.3. FECHA DE VALOR Y FECHA DE EMISION 3
I.4 USO Y DESTINO DEL INMUEBLE 3
I.5 BASES DE VALORACION 3
I.6 DOCUMENTACION APORTADA Y RECABADA 4
SECCION II - LOS ACTIVOS 5
II.1 UBICACIÓN E IDENTIFICACION 5
II.1.1 Datos registrales 5
II.1.2 Datos catastrales 10
II.2 DESCRIPCION 11
II.3 SUPERFICIES 14
II.4 TIPO DE NÚCLEO 16
SECCIÓN III - SITUACIÓN LEGAL 22
III.1 SITUACION URBANISTICA 22
III.2 REGIMEN DE PROTECCION, TENECIA Y OCUPACION 22
SECCIÓN IV - INFORMACIÓN DE MERCADO 29
IV.1 MERCADO, ASPECTOS GENERALES 29
IV.2 OFERTA Y DEMANDA 43
IV.3 COMPARABLES 44
SECCION V - VALORACION 47
V.1 METODOLOGIA Y SUPUESTOS 47
V.2 COMENTARIOS ESPECIFICOS RELATIVOS AL ACTIVO OBJETO DE VALORACIÓN 47
V.3 VALORACION 48
V.4 FECHA DE VALOR Y FECHA DE EMISION 50
V.5 COMENTARIOS A LA VALORACION 50
V.6. SUPUESTOS Y SUPUESTOS ESPECIALES 52
SECCION VI - CONFIDENCIALIDAD Y LIMITACIONES. RESPONSABILIDADES. 53
Confidencialidad 53
Limitaciones 53
Responsabilidades 53
APÉNDICE I 55
Bases de contratación 55

SECCION I - TERMINOS DE REFERENCIA

I.1 DATOS DEL SOLICITANTE, DESTINATARIO Y CONTACTO

Siguiendo las instrucciones de VERACRUZ PROPERTIES, S.A. hemos realizado el presente informe de valoración del Edificio Comercial exento sito en el Avenida de Torres Quevedo 1, de Parla, 28984 MADRID, de Parla en la Provincia de Madrid, a efectos de obtener su valor de Mercado.

Los datos correspondientes al solicitante, destinatario y al contacto son los siguientes:

- Solicitante: VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.
- Domicilio: Avda Blasco Ibañez nº 6 CC Plaza Mayor
  46701 Gandia - Valencia
- CIF: A12936340

Se encarga el informe a Valtec S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo: 7.036 General, Sección: 3ª del Libro de Sociedades. Folio: 10 Hoja nº 71.908, Inscripción 1ª. CIF A78330768.

I.2 FINALIDAD Y ALCANCE DEL INFORME

El presente informe tiene como finalidad exclusiva de asesoramiento para determinar el valor del Edificio Comercial con el fin de *obtener el* ***valor de mercado*** *en base a los supuestos planteados,* declarando que no es válido ni para ninguna finalidad diferente a ésta ni para ningún otro solicitante y/o destinatario distinto del indicado.

I.3. FECHA DE VALOR Y FECHA DE EMISION

La fecha de valor es el día 7 de mayo de 2018. Se hace constar que los valores pueden sufrir modificaciones a lo largo del tiempo y por lo tanto una valoración realizada en una fecha concreta puede no resultar válida para una fecha anterior o posterior.

Visita exterior de inspección: 26 de abril de 2018.

I.4 USO Y DESTINO DEL INMUEBLE

Según las informaciones facilitadas por el solicitante, el activo se destinará a su continuidad como inmueble comercial en alquiler.

I.5 BASES DE VALORACION

Esta valoración se ha realizado de acuerdo a las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) contenidas en el llamado "Red Book" edición de Enero de 2014. Las valoraciones de mercado realizadas de acuerdo a la RICS están reconocidas internacionalmente por The European Group of Valuers (TEGOVA) y The International Valuation Standards Committee (IVSC).

Se hace constar que el valorador y el equipo que ha supervisado, cuyos datos se adjuntan, posee la suficiente capacidad técnica y de conocimiento del mercado para poder realizar el informe de acuerdo con los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

La base de valoración empleada es la de valía definido en el mencionado Libro Rojo, "La base de la valoración, supuestos y supuestos especiales".

✓ **Base de valor:** Declaración sobre los supuestos fundamentales de medición de una valoración.

En los Estándares RICS de Valoración (Libro rojo 9ª Edición. Enero de 2014) están reconocidas las siguientes bases de valoración:

Valor de Mercado.- cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.

I.6 DOCUMENTACION APORTADA Y RECABADA

Para la realización de la presente valoración se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- *Documentación fotográfica*
- *Planos de situación*
- *Notas simples de fecha 14/03/2017*
- *Documentación catastral (ficha catastral de fecha de emisión 03/05/2018)*
- *Documentación urbanística*
- *Plano del inmueble con situación de los rótulos de los inquilinos*
- *Cuadro de rentas vigentes*

SECCION II - LOS ACTIVOS

II.1 UBICACIÓN E IDENTIFICACION

Activo que se valora: PARQUE COMERCIAL – "PARLA NATURA"
Emplazamiento: Avenida de Torres Quevedo 1
Municipio: PARLA
Código postal: 28984
Provincia: MADRID

II.1.1 Datos registrales

Finca registral inscrita en el Registro de la Propiedad de Parla Nº 1:

Finca REG	IDUFIR	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA	Titular Registral
22508	28125000447177	1145	568	52	8	VERACRUZ PROPERTIES, S.A. (*)

(*)100% en pleno dominio y del derecho de superficie

Descripción Registral: Parcela 1-M1-2A. Parcela de terreno en la UE-1 del Sector 5 del PGOU de Parla, hoy AVENIDA TORRES QUEVEDO NÚMERO UNO. Es de forma rectangular, con una cabida de 48.398,66 m²
Linderos:
- Norte: vial siete
- Sur: Parcela 1-M1-1A
- Este: antes parcela1-M1-3A, en la actualidad con una línea poligonal de 139,63m con el vial F
- Oeste: con el vial E

Ordenanza GCO/A42. Superficie edificable: 26.000 m²
Otras características urbanísticas: Las definidas en la MPP01 de la UE1 PGOU de Parla.
Sobre la misma se ha construido la siguiente edificación:

- EDIFICIO A: Cuenta con una única planta en planta baja tiene forma rectangular con algunos retranqueos. La superficie de ocupación de parcela y construida es de 9.000 m². De la totalidad de la superficie construida, su mayor parte se destina a superficie comercial siendo el resto de la superficie destinada a diversas salas técnicas, instalaciones, servicios y zonas de carga y descarga. Cuenta con diversas puertas de acceso desde y al exterior en cada una de sus cuatro fachadas.
- EDIFICIO B: Cuenta con una única planta en planta baja tiene forma rectangular con algunos retranqueos. La superficie de ocupación de parcela y construida es de 4.504,41 m². De la totalidad de la superficie construida, su mayor parte se destina a superficie comercial siendo el resto de la superficie destinada a diversas salas técnicas, instalaciones, servicios y zonas de carga y descarga. Cuenta con diversas puertas de acceso desde y al exterior en cada una de sus cuatro fachadas.
- EDIFICIO C: Cuenta con una única planta en planta baja tiene forma rectangular con algunos retranqueos. La superficie de ocupación de parcela y construida es de 4.504,01 m². De la totalidad de la superficie construida, su mayor parte se destina a superficie comercial siendo el resto de la superficie destinada a diversas salas técnicas, instalaciones, servicios y zonas de carga y descarga. Cuenta con diversas puertas de acceso desde y al exterior en cada una de sus cuatro fachadas.

La parte no ocupada por los edificios, que cuenta con 30.392,54 m² está ocupada por la denominada urbanización interior del Complejo Inmobiliario, en la que se han construido plazas de aparcamiento en superficie, viales de circulación de vehículos, pasos de peatones, zona ajardinada e instalaciones que prestan servicio al Complejo Inmobiliario.

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

CARMEN COLMENAREJO GARCIA

Registrador de la Propiedad de PARLA 1

San Anton, 1 bis - LOCAL - PARLA

tlfno: 0034 91 6057351

correspondiente a la solicitud formulada por

OLAZABAL ASOCIADOS ASESORES JURIDICOS Y TRIBUTARIOS SLP.

con DNI/CIF: B95796603

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: Z77HF22U

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

http://www.registradores.org

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 921180009772122B
Huella: aa6641ee-7de5a0bc-d2aebb61-61a5fb77-1b28564e-c916f0e7-ef4cb93d-9c8aa41d

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PARLA - 1

C/ San Antón 1 Bis LOCAL

28980 PARLA (MADRID)

TLF: 91.605.73.51

Fecha de Emisión: DIECISIETE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO

DESCRIPCION DE LA FINCA

Finca: FINCA DE PARLA SECC. 1ª Nº: 22508

IDUFIR: 28125000447177

URBANA. PARCELA 1-M1-2A. PARCELA DE TERRENO en la UE1 DEL SECTOR 5 del P.G.O.U. de Parla, HOY EN LA AVENIDA TORRES QUEVEDO NÚMERO UNO. Es de forma rectangular, con una cabida de cuarenta y ocho mil trescientos noventa y ocho metros sesenta y seis decímetros cuadrados, y cuyos linderos son: Al Norte, vial siete. Al Sur, parcela 1-M1-1a; al Este, antes con parcela 1-M1-3A, en la actualidad con una línea poligonal de 139,63 metros, con el vial F; al Oeste, con vial E. ORDENANZA: GCO/A42. SUPERFICIE EDIFICABLE:26.000 metros cuadrados. OTRAS CARACTERISTICAS URBANISTICAS: Las definidas en la MPP01 del la UE1 PGOU de Parla. Sobre la misma se ha construido la siguiente edificación: - Edificio A: Cuenta con una única planta en planta baja, tiene forma rectangular con algunos retranqueos. La superficie de ocupación de parcela y construida es de 9.000 metros cuadrados. De la totalidad de la superficie construida, su mayor parte se destina a uso comercial, siendo el resto de la superficie destinada a diversas salas técnicas, instalaciones, servicios y zona de carga y descarga. Cuenta con diversas puertas de acceso desde y al exterior en cada una de sus cuatro fachadas. - Edificio B: Cuenta con una única planta en planta baja, tiene forma rectangular con algunos retranqueos. La superficie de ocupación de parcela y construida es de 4.504,41 metros cuadrados. De la totalidad de la superficie construida, su mayor parte se destina a uso comercial, siendo el resto de la superficie destinada a diversas salas técnicas, instalaciones, servicios y zona de carga y descarga. Cuenta con diversas puertas de acceso desde y al exterior en cada una de sus cuatro fachadas. - Edificio C: Cuenta con una única planta en planta baja, tiene forma rectangular con algunos retranqueos. La superficie de ocupación de parcela y construida es de 4.504,01 metros cuadrados. De la totalidad de la superficie construida, su mayor parte se destina a uso comercial, siendo el resto de la superficie destinada a diversas salas técnicas, instalaciones, servicios y zona de carga y descarga. Cuenta con diversas puertas de acceso desde y al exterior en cada una de sus cuatro fachadas. La parte de la Finca no ocupada por los Edificios, que cuenta con 30.392,54 metros cuadrados, está ocupada por la denominada urbanización interior del Complejo Inmobiliario, en la que se han construido plazas de aparcamiento en superficie, viales de circulación de vehículos, pasos de peatones, zona ajardinada e instalaciones que prestan servicio al Complejo Inmobiliario.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
VERACRUZ PROPERTIES S.A.	1145	568	52	8

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097721228
Huella: aa6641ee-7de5a0bc-d2aebb61-61a5fb77-1b28564e-c916f0e7-ef4cb93d-3c8aa41d

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

PARTICIPACION: 100% en pleno dominio del suelo y del derecho de superficie.

TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA

Declarada la obra nueva mediante escritura otorgada en Barcelona, ante el Notario Don Enrique Viola Tarragona con protocolo 6653, el día 16 de Noviembre de 2009, según la Inscripción 5ª, de fecha 17 de Diciembre de 2009, al Folio 50, del Libro 568, Tomo 1145 del Archivo.

CARGAS

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO años, a partir del 29 de Enero de 2015 al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de T.P. y A.J.D..

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO años, a partir del 23 de Abril de 2015 al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de T.P. y A.J.D..

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO años, a partir del 23 de Abril de 2015 al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de T.P. y A.J.D..

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO años, a partir del 17 de Noviembre de 2015 al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de T.P. y A.J.D..

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO años, a partir del 20 de Septiembre de 2016 al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de T.P. y A.J.D..

Una HIPOTECA a favor del BANCO DE SABADELL, S.A. en garantía total del préstamo concedido, es decir, de OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS -8.500.000,00- de principal, del pago de los importes que el Banco acredite por el concepto de intereses ordinarios de un año y medio, al tipo pactado en la cláusula TERCERA del 1,90%, es decir, hasta un importe máximo de DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS -242.250,00-, de intereses de demora de dos años, al tipo pactado en la cláusula SEXTA del 4,90% -que quedará reducido al máximo legal que le sea de aplicación según los límites establecidos en el pacto de intereses de demora-, es decir, hasta un importe máximo de OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL EUROS -833.000,00-, así como de la cantidad de OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS -850.000,00- para costas. AMORTIZACIÓN.- Este préstamo vencerá el día 30/06/2026. Formalizada en escritura autorizada por el Notario de MADRID, DON NORBERTO GONZÁLEZ SOBRINO, el veintinueve de Julio del año dos mil dieciséis, protocolo número 2571. Constituida en la inscripción novena de veinte de Septiembre del año dos mil dieciséis.

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO años, a partir del 20 de Septiembre de 2016 al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de T.P. y A.J.D..

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del dia anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097721228
Huella: aa6641ee-7de5a0bc-d2aebb61-61a5fb77-1b28564e-c916f0e7-ef4cb93d-9c8aa41d

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de la fecha de expedición, antes de la apertura del diario.

Conforme a lo establecido en los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria, en redacción dada por la Ley 13/2015, se advierte que la posible constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni, por tanto, declaración registral en cuya virtud deba presumirse que la descripción física de la finca registral se corresponde con la delimitación geográfica de la parcela cuya referencia se ha inscrito, efectos éstos que sólo pueden resultar de la incorporación de la representación gráfica georreferenciada, previa tramitación de los procedimientos previstos en el artículo 199 o 201 de la Ley Hipotecaria.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (articulo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informaticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

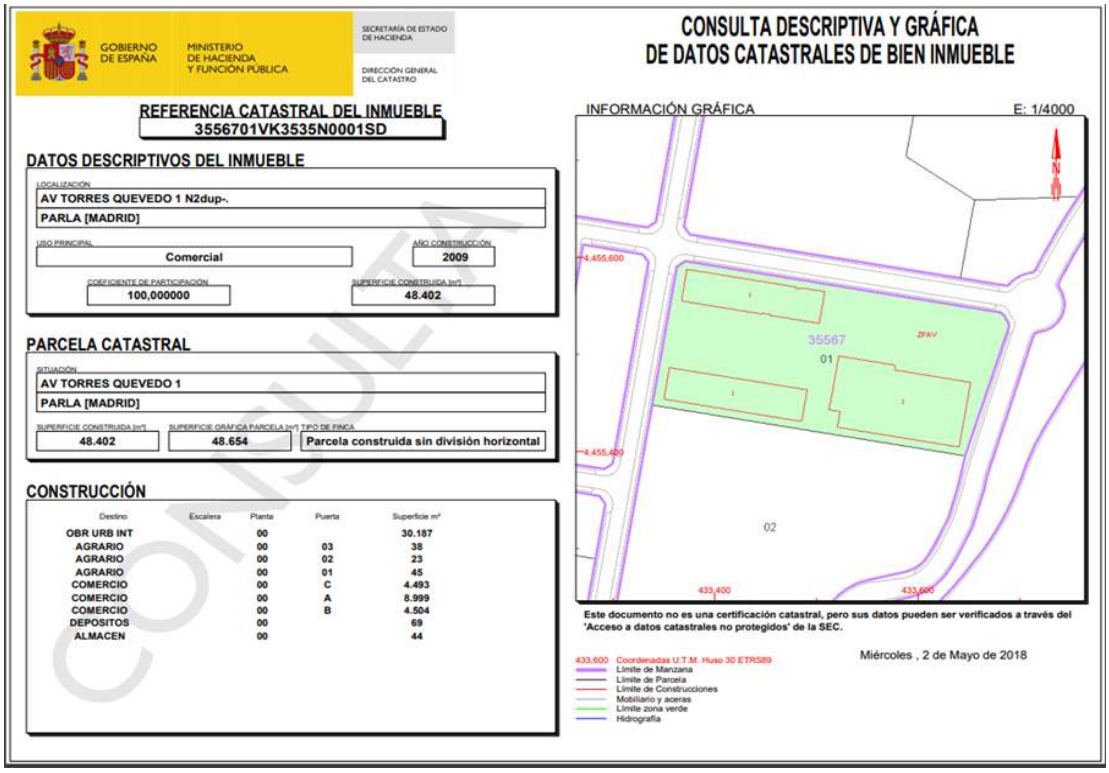
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097721228
Huella: aa6641ee-7de5a0bc-d2aebb61-61a5fb77-1b28564e-c916f0e7-ef4cb93d-9c8aa41d

II.1.2 Datos catastrales

Denominación	Referencia catastral	Año construcción	Coeficiente participación
COMERCIAL	3556701VK3535N0001SD	2009	100,00%



GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3556701VK3535N0001SD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: AV TORRES QUEVEDO 1 N2dup-, PARLA [MADRID]

USO PRINCIPAL: Comercial — AÑO CONSTRUCCIÓN: 2009

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 — SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 48.402

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN: AV TORRES QUEVEDO 1, PARLA [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 48.402 — SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]: 48.654 — TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

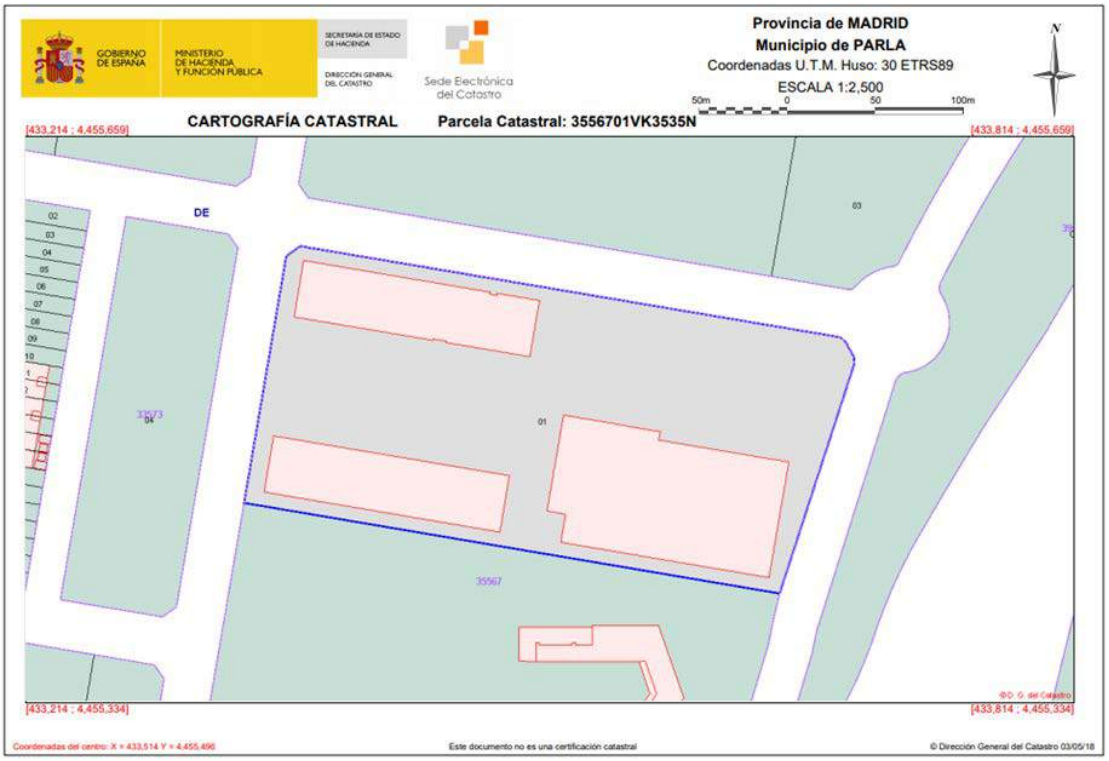
Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
OBR URB INT		00		30.187
AGRARIO		00	03	38
AGRARIO		00	02	23
AGRARIO		00	01	45
COMERCIO		00	C	4.493
COMERCIO		00	A	8.999
COMERCIO		00	B	4.504
DEPOSITOS		00		69
ALMACEN		00		44

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/4000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles , 2 de Mayo de 2018

433.600 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO — Sede Electrónica del Catastro

Provincia de MADRID
Municipio de PARLA
Coordenadas U.T.M. Huso: 30 ETRS89
ESCALA 1:2,500
50m 0 50 100m

CARTOGRAFÍA CATASTRAL — **Parcela Catastral: 3556701VK3535N**

Coordenadas del centro: X = 433,514 Y = 4.455.496 — Este documento no es una certificación catastral — © Dirección General del Catastro 03/05/18

II.2 DESCRIPCION

El Parque Comercial denominado "Parla Natura", está situado en la parcela 1-M12A en la UE1 del SECTOR 5 del PGOU de Parla (Madrid).
El parque comercial, según consta en la descripción registral, cuenta con una superficie total de 48.399 m², de los cuales 30.393 m² corresponden a aparcamientos exteriores y elementos construidos para servicios e instalaciones del complejo, y 18.008 m² corresponden a edificaciones.

Parcela
La parcela tiene forma rectangular y dispone de varios accesos.
A su vez está subdividida en 2 partes, la primera hacia el oeste, compuesta por tres partes, dos laterales ocupadas por edificaciones y una central con la zona de aparcamientos. La otra mitad, hacia el este, y además a cota interior a la mitad anterior, subdividida a su vez en dos partes, con la zona sur con la edificación, edificio A, y la mitad norte donde se dispone la zona de circulación y aparcamiento,

Acceso y disposición de los edificios
Desde el acceso por la Avenida Blasco de Garay, se disponen los edificios B y C, dejando en la parte central un amplio espacio para circulación y aparcamiento. Este espacio central está distribuido de forma que la circulación resulta ordenada y fluida. En los edificios, la disposición de los locales se realiza con las fachadas dispuestas a este espacio central, y las traseras para zona de carga y descarga.
Hacia el fondo de esta zona descrita, se dispone la mitad descrita anteriormente, parte este de la parcela, que se comunica con esta mitad por una rampa, en sentido descendente por la diferencia de cota. En esta zona se dispone el edificio A y zona de aparcamiento para este edificio.

Desde esta zona, se comunica con la vía que circunvala el sector, Avenida Isaac Peral que lleva a la calle Torres Quevedo hacia el norte desde la rotonda y también, y esto es una ventaja con respecto a las demás parcelas, se llega a la pasarela peatonal y de carril bici que comunica, por encima de la A-42, esta zona comercial con el casco urbano de Parla, por lo que el tránsito peatonal está también asegurado, haciendo más fácil la comunicación con el núcleo de población.

Desglose básico
Las superficies de los edificios son las siguientes:
Edificio A: Una planta de 9.000 m² construidos. Uso comercial
Edificio B: Una planta de 4.504,41m² construidos. Uso comercial
Edificio C: Una planta de 4.504,01m² construidos. Uso comercial
La superficie de la zona pavimentada zona de rodadura, circulación y zona urbanizada comprende unos 32.300 m².

Características morfológicas y constructivas básicas
Hay que señalar que la inspección realizada al inmueble ha sido inspección exterior, no habiéndose realizado ningún tipo de comprobación e cuanto a tipo de estructura, materiales, instalaciones etc., por cuanto el presente informe no constituye un informe técnico a este respecto.

Los edificios son de tipo de construcción industrial, se estima según las características de este tipo de edificaciones y según la zona que la cimentación fuera de zapatas aisladas y zanja corrida, pilares de hormigón armado prefabricados, paneles sándwich con aislamiento, cubierta plana resistente, además por cuanto se nos informe y se puede observar mediante inspección ocular y fotografías aéreas las instalaciones sobre cubierta.

En fachada se disponen elementos verticales a modo de elemento de diseño que también son funcionales de comunicación con cubierta.
Sobre las cubiertas de los edificios se disponen instalaciones de paneles solares para el tratamiento de la energía solar y transformación en energía eléctrica. Esta explotación industrial se lleva a cabo por otro inquilino, por lo que los edificios son multifuncionales, con uso tanto en su parte interior como en su exterior, en cubierta.
Instalaciones de tipo industrial con las debidas instalaciones de protección contra incendios y seguridad en el recinto.
Se dispone asimismo de construcciones auxiliares para cuartos de transformación y aljibe, situados hacia la fachada oeste del edificio A.

Se adjunta croquis:








merkal
calzados
ORCHESTRA


AKI
Bricolaje fácil
BRICOLAJE
fácil


KIABI
merkal


casa


DECATHLON
Parla
¿QUIERES PATINAR


Norauto

II.3 SUPERFICIES

- Las superficies según Catastro son las siguientes:

Superficie Catastral por plantas y usos:

- Parcela Total: -- 48.654,00 m².
- Baja A: ---------- 8.999,00 m² ---- USO: Comercio
- Baja B: ---------- 4.504,00 m² ---- USO: Comercio
- Baja C: ---------- 4.504,00 m² ---- USO: Comercio
- Baja-exterior: ---- 69,00 m² ---- USO: Depósitos
- Urbanización: --- 30.187,00 m² de aparcamiento y circulación
- Agrario 1,2 y 3: -- 106,00 m²

Total superficie catastral..... 48.402 m² construidos
Según consta en Catastro, el Uso es Comercial, la edificación data de 2009 y el tipo de Finca es: Parcela construida sin división horizontal
No se han de considerar como construidos la superficie de la urbanización, por tanto, como construido catastral se computarían:

**** TOTAL SUPERFICIE CATASTRAL..... 18.076,00 m² construidos**

- Las superficies según Registro son las siguientes::

Superficie Registral por plantas y usos:

- Edificio A: Una planta de 9.000 m² construidos
- Edificio B: Una planta de 4.504,41m² construidos
- Edificio C: Una planta de 4.504,01m² construidos
- La parte no ocupada por los edificios, que cuenta con 30.392,54 m²

**** TOTAL SUPERFICIE REGISTRAL..... 18.008,42,00 m² construidos**

- Las superficies según Plano e información aportada son las siguientes::
  - Edificio A: Una planta de 9.001 m² construidos
  - Edificio B: Una planta de 4.505m² construidos
  - Edificio C: Una planta de 4.532m² construidos

**** TOTAL SUPERFICIE s/ PLANOS..... 18.038,00 m² construidos**

ParlaNatura

	LOCAL	RÓTULO	SUP (m²)
EDIFICIO C	C-1	shoe	1.087
	C-2-2	orchestra	531
	C-2	merkal	531
	C-3	KIABI	1.579
	C-4	petuluku	804
			4.532
EDIFICIO B	B-1	Norauto	1.067
	2B-B	Grupo Kentu	526
	2B-A	electronica	1.490
	B-3	casa	618
	B-4	Juguetilandia	804
			4.505
EDIF A	A-1	DECATHLON	4.917
	A-2	AKI	4.084
			9.001
		Total superficie:	18.038

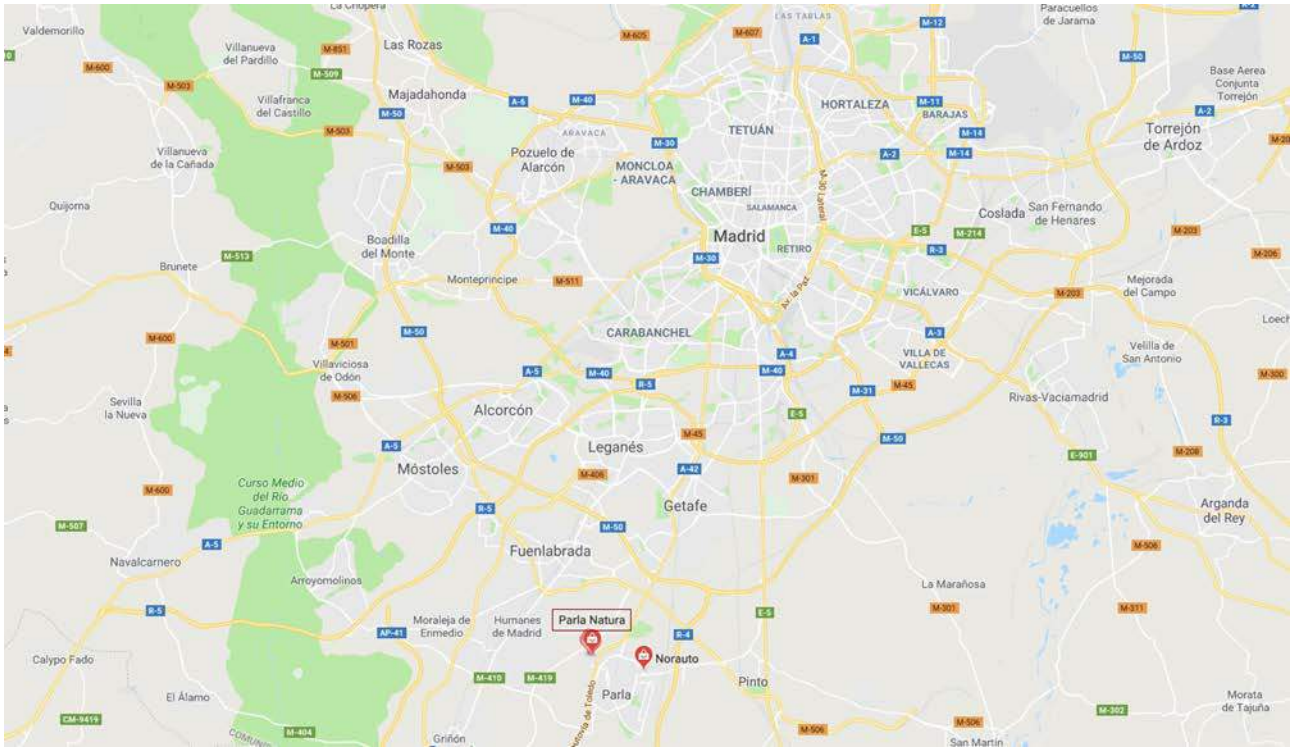
SUPERFICIE ADOPTADA EN LA VALORACIÓN: 18.038,00 m²

II.4 TIPO DE NÚCLEO

MUNICIPIO:

Parla es un municipio y localidad española de la Comunidad de Madrid, situada 20 km al sur de la capital del país. La superficie del término municipal es de 24,43 km² y su densidad de población es alta, con 5.123,42 hab/km².

Forma parte de la corona metropolitana sur de Madrid junto con los municipios de Pinto, Humanes de Madrid, Arroyomolinos y más hacia la corona interna y de más cercanía a Madrid: Fuenlabrada, Getafe, Móstoles, Leganés y Alcorcón, formando la <<Corona Sur de Madrid>>, zona altamente industrializada con alta densidad de población.



SITUACIÓN DEMOGRÁFICA Y SOCIO-ECONÓNOMICA

La situación demográfica es de relevancia en Parla, consecuencia directa de la situación económica de la zona y la proximidad a la capital.

En la actualidad, la población es, según datos del INE de 2017, de 125 898 habitantes, lo que indica que es uno de los municipios del sur de la Comunidad que tiene como otros una alta densidad de población.

A principios del siglo XX, Parla tenía una población de 1238 habitantes. La expansión demográfica se dio a finales de los años sesenta, cuando, desde un origen del entonces pueblo de Parla, dedicado al sector de la agricultura y ganadería, pasa a tener un gran crecimiento con el desarrollo de la industrialización de Madrid recibiendo a las poblaciones rurales que emigran a las grandes ciudades en busca de prosperidad y trabajo (sucede lo mismo en paralelo en otras ciudades del resto de España).

Casi un millón de personas emigraron desde Castilla la Mancha, Andalucía y Extremadura hacia Madrid, ocupando los pueblos de la corona metropolitana,

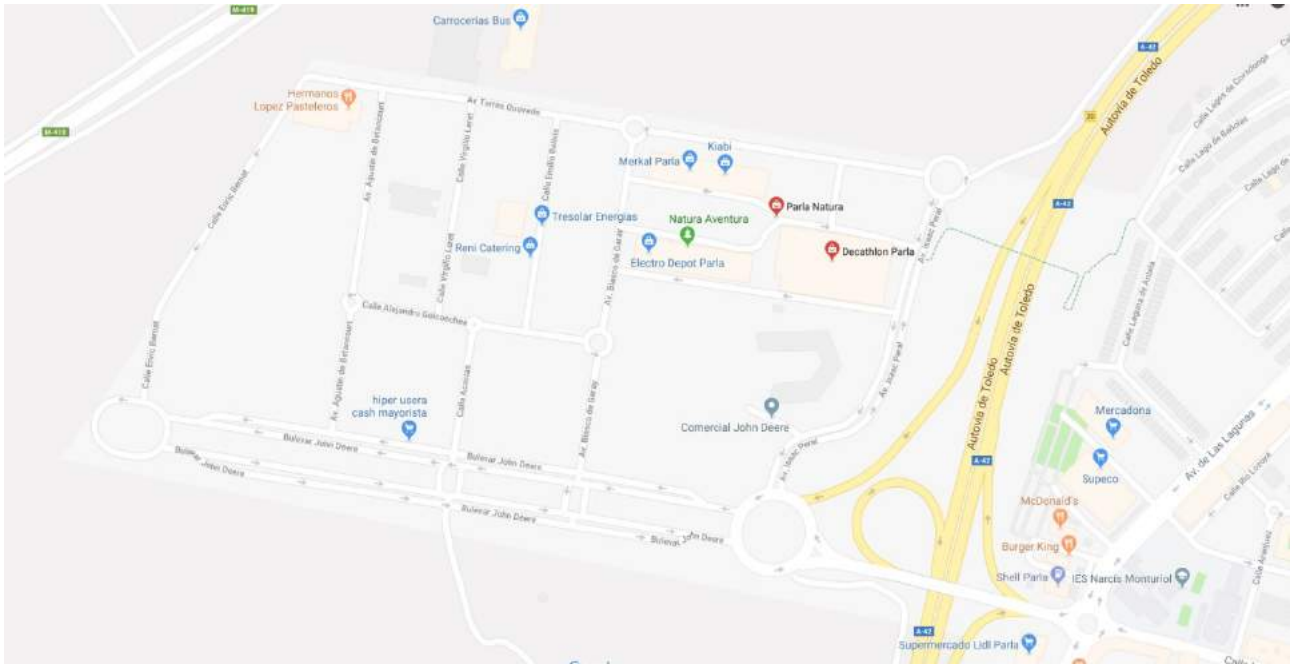
En Parla, el crecimiento permaneció constante a partir de los 80, hasta los años noventa en la que dicho crecimiento empezó estabilizarse. Desde el año 1996 se inicia un nuevo crecimiento demográfico debido por un lado de población de otros municipios cercanos a Parla, y, por otro, y, en gran número, a inmigración proveniente del extranjero, sobre todo de Argelia, Marruecos, Polonia, Rumanía y el África subsahariana. Esto es debido a que los precios de la vivienda y el nivel socioeconómico de la zona es un nivel algo más bajo que el de la media de la Comunidad, habiendo más oferta de vivienda de protección oficial.

Los datos además de tramos de edad de población también son más significativos, siendo más numerosos en la franja de edad de población activa que en otros municipios.

Estos datos traen consigo un potencial escenario favorable al posible desarrollo de la actividad industrial, y por tanto con buenas expectativas para el sector comercial.

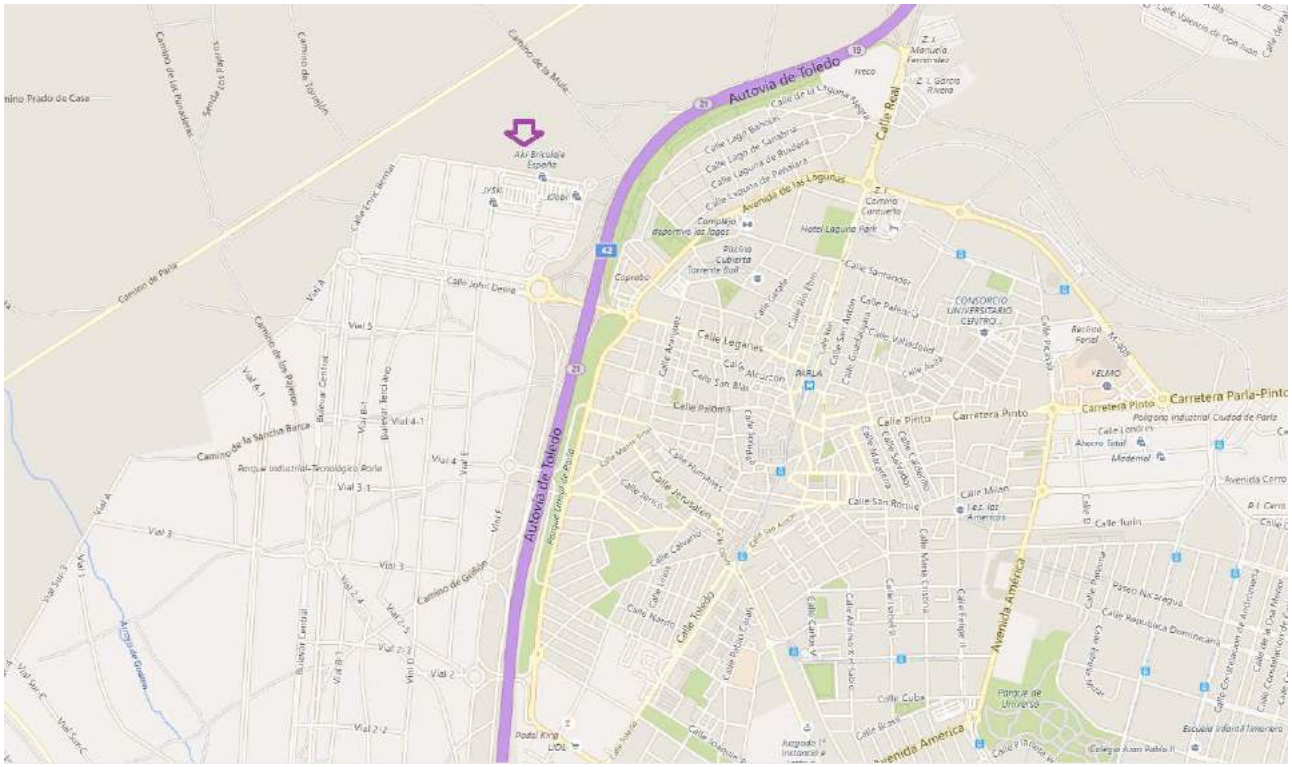
UBICACIÓN:

El Parque de Medianas (compuesto por los edificios A, B y C) se ubica en un Polígono Industrial en la UE-1 del Sector 5 de Parla, que está situado en el lado norte de Parla, separado del núcleo urbano principal por la A-42 (Madrid-Toledo)



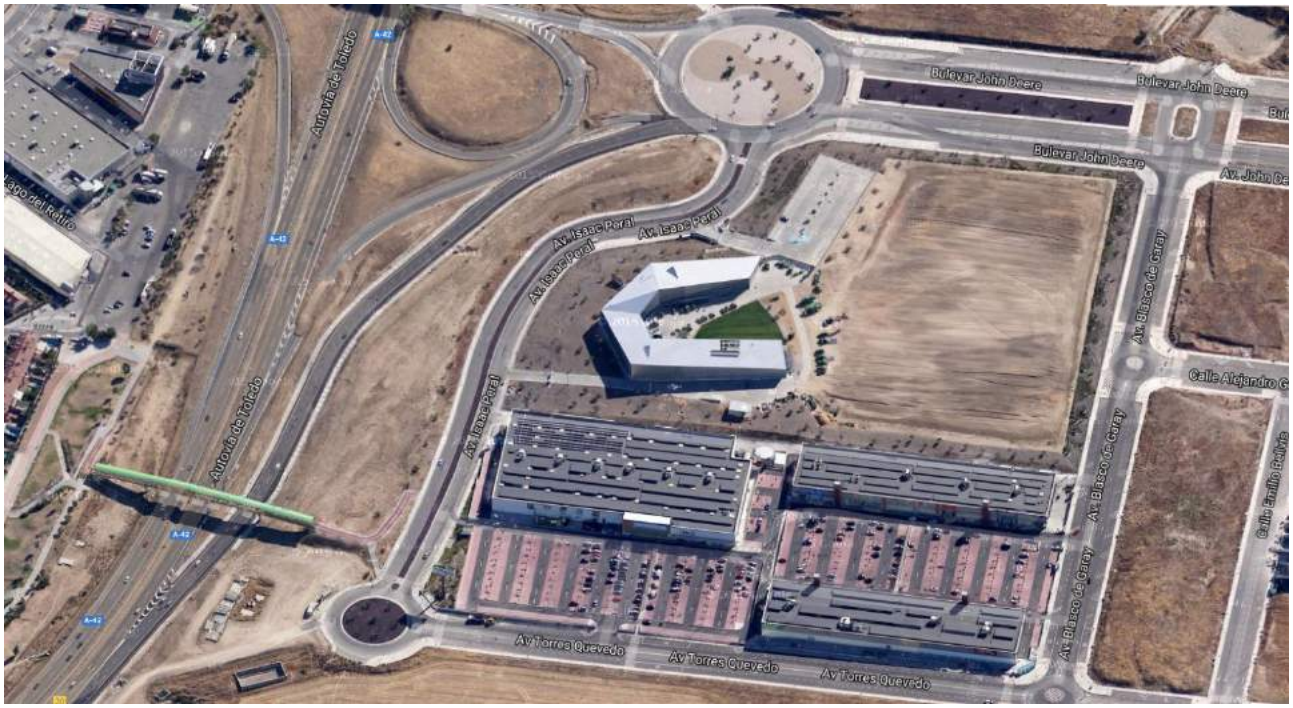

Getafe
LORANCA
Fuenlabrada
Humanes de Madrid
Parla
Pinto
M-506
M-407
M-409
M-406
M-50
A-42
R-5
M-413
M-405
M-410
M-419
M-408
R-4
M-841
E-5
Autovía del Sur
Av. de los planetas
Av. de las estrellas


Parla


Autovía de Toledo
Calle Real
Avenida de las Lagunas
Calle Legares
Calle Pinto
Carretera Pinto
Carretera Parla-Pinto
Avenida América
Camino de Parla
Camino de la Sancha Barca
Camino de Griñón
Calle John Deere
Calle Toledo
Calle San Roque
Calle Milán
Calle Turín
Calle Palomera
Calle Jerusalén
Calle Calvario
Calle Nápoles
Calle Humanes
Calle Moreno Nieto
Calle Alcorcón
Calle San Blas
Calle Arroyomolinos
Calle Cuba
Calle Londres
Calle Nicaragua
Calle República Dominicana
Calle Ronda Oeste
Calle Ronda Este
Calle Ronda Sur
Calle Ronda Norte
Calle Ronda Sur A
Calle Ronda Sur C
Calle Ronda Sur E
Calle Ronda Sur F
Calle Ronda Sur G
Calle Ronda Sur H
Calle Ronda Sur I
Calle Ronda Sur J
Calle Ronda Sur K
Calle Ronda Sur L
Calle Ronda Sur M
Calle Ronda Sur N
Calle Ronda Sur O
Calle Ronda Sur P
Calle Ronda Sur Q
Calle Ronda Sur R
Calle Ronda Sur S
Calle Ronda Sur T
Calle Ronda Sur U
Calle Ronda Sur V
Calle Ronda Sur W
Calle Ronda Sur X
Calle Ronda Sur Y
Calle Ronda Sur Z
Calle Ronda Sur AA
Calle Ronda Sur AB
Calle Ronda Sur AC
Calle Ronda Sur AD
Calle Ronda Sur AE
Calle Ronda Sur AF
Calle Ronda Sur AG
Calle Ronda Sur AH
Calle Ronda Sur AI
Calle Ronda Sur AJ
Calle Ronda Sur AK
Calle Ronda Sur AL
Calle Ronda Sur AM
Calle Ronda Sur AN
Calle Ronda Sur AO
Calle Ronda Sur AP
Calle Ronda Sur AQ
Calle Ronda Sur AR
Calle Ronda Sur AS
Calle Ronda Sur AT
Calle Ronda Sur AU
Calle Ronda Sur AV
Calle Ronda Sur AW
Calle Ronda Sur AX
Calle Ronda Sur AY
Calle Ronda Sur AZ
Calle Ronda Sur BA
Calle Ronda Sur BB
Calle Ronda Sur BC
Calle Ronda Sur BD
Calle Ronda Sur BE
Calle Ronda Sur BF
Calle Ronda Sur BG
Calle Ronda Sur BH
Calle Ronda Sur BI
Calle Ronda Sur BJ
Calle Ronda Sur BK
Calle Ronda Sur BL
Calle Ronda Sur BM
Calle Ronda Sur BN
Calle Ronda Sur BO
Calle Ronda Sur BP
Calle Ronda Sur BQ
Calle Ronda Sur BR
Calle Ronda Sur BS
Calle Ronda Sur BT
Calle Ronda Sur BU
Calle Ronda Sur BV
Calle Ronda Sur BW
Calle Ronda Sur BX
Calle Ronda Sur BY
Calle Ronda Sur BZ
Calle Ronda Sur CA
Calle Ronda Sur CB
Calle Ronda Sur CC
Calle Ronda Sur CD
Calle Ronda Sur CE
Calle Ronda Sur CF
Calle Ronda Sur CG
Calle Ronda Sur CH
Calle Ronda Sur CI
Calle Ronda Sur CJ
Calle Ronda Sur CK
Calle Ronda Sur CL
Calle Ronda Sur CM
Calle Ronda Sur CN
Calle Ronda Sur CO
Calle Ronda Sur CP
Calle Ronda Sur CQ
Calle Ronda Sur CR
Calle Ronda Sur CS
Calle Ronda Sur CT
Calle Ronda Sur CU
Calle Ronda Sur CV
Calle Ronda Sur CW
Calle Ronda Sur CX
Calle Ronda Sur CY
Calle Ronda Sur CZ
Calle Ronda Sur DA
Calle Ronda Sur DB
Calle Ronda Sur DC
Calle Ronda Sur DD
Calle Ronda Sur DE
Calle Ronda Sur DF
Calle Ronda Sur DG
Calle Ronda Sur DH
Calle Ronda Sur DI
Calle Ronda Sur DJ
Calle Ronda Sur DK
Calle Ronda Sur DL
Calle Ronda Sur DM
Calle Ronda Sur DN
Calle Ronda Sur DO
Calle Ronda Sur DP
Calle Ronda Sur DQ
Calle Ronda Sur DR
Calle Ronda Sur DS
Calle Ronda Sur DT
Calle Ronda Sur DU
Calle Ronda Sur DV
Calle Ronda Sur DW
Calle Ronda Sur DX
Calle Ronda Sur DY
Calle Ronda Sur DZ
Calle Ronda Sur EA
Calle Ronda Sur EB
Calle Ronda Sur EC
Calle Ronda Sur ED
Calle Ronda Sur EE
Calle Ronda Sur EF
Calle Ronda Sur EG
Calle Ronda Sur EH
Calle Ronda Sur EI
Calle Ronda Sur EJ
Calle Ronda Sur EK
Calle Ronda Sur EL
Calle Ronda Sur EM
Calle Ronda Sur EN
Calle Ronda Sur EO
Calle Ronda Sur EP
Calle Ronda Sur EQ
Calle Ronda Sur ER
Calle Ronda Sur ES
Calle Ronda Sur ET
Calle Ronda Sur EU
Calle Ronda Sur EV
Calle Ronda Sur EW
Calle Ronda Sur EX
Calle Ronda Sur EY
Calle Ronda Sur EZ
Calle Ronda Sur FA
Calle Ronda Sur FB
Calle Ronda Sur FC
Calle Ronda Sur FD
Calle Ronda Sur FE
Calle Ronda Sur FF
Calle Ronda Sur FG
Calle Ronda Sur FH
Calle Ronda Sur FI
Calle Ronda Sur FJ
Calle Ronda Sur FK
Calle Ronda Sur FL
Calle Ronda Sur FM
Calle Ronda Sur FN
Calle Ronda Sur FO
Calle Ronda Sur FP
Calle Ronda Sur FQ
Calle Ronda Sur FR
Calle Ronda Sur FS
Calle Ronda Sur FT
Calle Ronda Sur FU
Calle Ronda Sur FV
Calle Ronda Sur FW
Calle Ronda Sur FX
Calle Ronda Sur FY
Calle Ronda Sur FZ
Calle Ronda Sur GA
Calle Ronda Sur GB
Calle Ronda Sur GC
Calle Ronda Sur GD
Calle Ronda Sur GE
Calle Ronda Sur GF
Calle Ronda Sur GG
Calle Ronda Sur GH
Calle Ronda Sur GI
Calle Ronda Sur GJ
Calle Ronda Sur GK
Calle Ronda Sur GL
Calle Ronda Sur GM
Calle Ronda Sur GN
Calle Ronda Sur GO
Calle Ronda Sur GP
Calle Ronda Sur GQ
Calle Ronda Sur GR
Calle Ronda Sur GS
Calle Ronda Sur GT
Calle Ronda Sur GU
Calle Ronda Sur GV
Calle Ronda Sur GW
Calle Ronda Sur GX
Calle Ronda Sur GY
Calle Ronda Sur GZ
Calle Ronda Sur HA
Calle Ronda Sur HB
Calle Ronda Sur HC
Calle Ronda Sur HD
Calle Ronda Sur HE
Calle Ronda Sur HF
Calle Ronda Sur HG
Calle Ronda Sur HH
Calle Ronda Sur HI
Calle Ronda Sur HJ
Calle Ronda Sur HK
Calle Ronda Sur HL
Calle Ronda Sur HM
Calle Ronda Sur HN
Calle Ronda Sur HO
Calle Ronda Sur HP
Calle Ronda Sur HQ
Calle Ronda Sur HR
Calle Ronda Sur HS
Calle Ronda Sur HT
Calle Ronda Sur HU
Calle Ronda Sur HV
Calle Ronda Sur HW
Calle Ronda Sur HX
Calle Ronda Sur HY
Calle Ronda Sur HZ
Calle Ronda Sur IA
Calle Ronda Sur IB
Calle Ronda Sur IC
Calle Ronda Sur ID
Calle Ronda Sur IE
Calle Ronda Sur IF
Calle Ronda Sur IG
Calle Ronda Sur IH
Calle Ronda Sur II
Calle Ronda Sur IJ
Calle Ronda Sur IK
Calle Ronda Sur IL
Calle Ronda Sur IM
Calle Ronda Sur IN
Calle Ronda Sur IO
Calle Ronda Sur IP
Calle Ronda Sur IQ
Calle Ronda Sur IR
Calle Ronda Sur IS
Calle Ronda Sur IT
Calle Ronda Sur IU
Calle Ronda Sur IV
Calle Ronda Sur IW
Calle Ronda Sur IX
Calle Ronda Sur IY
Calle Ronda Sur IZ
Calle Ronda Sur JA
Calle Ronda Sur JB
Calle Ronda Sur JC
Calle Ronda Sur JD
Calle Ronda Sur JE
Calle Ronda Sur JF
Calle Ronda Sur JG
Calle Ronda Sur JH
Calle Ronda Sur JI
Calle Ronda Sur JJ
Calle Ronda Sur JK
Calle Ronda Sur JL
Calle Ronda Sur JM
Calle Ronda Sur JN
Calle Ronda Sur JO
Calle Ronda Sur JP
Calle Ronda Sur JQ
Calle Ronda Sur JR
Calle Ronda Sur JS
Calle Ronda Sur JT
Calle Ronda Sur JU
Calle Ronda Sur JV
Calle Ronda Sur JW
Calle Ronda Sur JX
Calle Ronda Sur JY
Calle Ronda Sur JZ
Calle Ronda Sur KA
Calle Ronda Sur KB
Calle Ronda Sur KC
Calle Ronda Sur KD
Calle Ronda Sur KE
Calle Ronda Sur KF
Calle Ronda Sur KG
Calle Ronda Sur KH
Calle Ronda Sur KI
Calle Ronda Sur KJ
Calle Ronda Sur KK
Calle Ronda Sur KL
Calle Ronda Sur KM
Calle Ronda Sur KN
Calle Ronda Sur KO
Calle Ronda Sur KP
Calle Ronda Sur KQ
Calle Ronda Sur KR
Calle Ronda Sur KS
Calle Ronda Sur KT
Calle Ronda Sur KU
Calle Ronda Sur KV
Calle Ronda Sur KW
Calle Ronda Sur KX
Calle Ronda Sur KY
Calle Ronda Sur KZ
Calle Ronda Sur LA
Calle Ronda Sur LB
Calle Ronda Sur LC
Calle Ronda Sur LD
Calle Ronda Sur LE
Calle Ronda Sur LF
Calle Ronda Sur LG
Calle Ronda Sur LH
Calle Ronda Sur LI
Calle Ronda Sur LJ
Calle Ronda Sur LK
Calle Ronda Sur LL
Calle Ronda Sur LM
Calle Ronda Sur LN
Calle Ronda Sur LO
Calle Ronda Sur LP
Calle Ronda Sur LQ
Calle Ronda Sur LR
Calle Ronda Sur LS
Calle Ronda Sur LT
Calle Ronda Sur LU
Calle Ronda Sur LV
Calle Ronda Sur LW
Calle Ronda Sur LX
Calle Ronda Sur LY
Calle Ronda Sur LZ
Calle Ronda Sur MA
Calle Ronda Sur MB
Calle Ronda Sur MC
Calle Ronda Sur MD
Calle Ronda Sur ME
Calle Ronda Sur MF
Calle Ronda Sur MG
Calle Ronda Sur MH
Calle Ronda Sur MI
Calle Ronda Sur MJ
Calle Ronda Sur MK
Calle Ronda Sur ML
Calle Ronda Sur MM
Calle Ronda Sur MN
Calle Ronda Sur MO
Calle Ronda Sur MP
Calle Ronda Sur MQ
Calle Ronda Sur MR
Calle Ronda Sur MS
Calle Ronda Sur MT
Calle Ronda Sur MU
Calle Ronda Sur MV
Calle Ronda Sur MW
Calle Ronda Sur MX
Calle Ronda Sur MY
Calle Ronda Sur MZ
Calle Ronda Sur NA
Calle Ronda Sur NB
Calle Ronda Sur NC
Calle Ronda Sur ND
Calle Ronda Sur NE
Calle Ronda Sur NF
Calle Ronda Sur NG
Calle Ronda Sur NH
Calle Ronda Sur NI
Calle Ronda Sur NJ
Calle Ronda Sur NK
Calle Ronda Sur NL
Calle Ronda Sur NM
Calle Ronda Sur NN
Calle Ronda Sur NO
Calle Ronda Sur NP
Calle Ronda Sur NQ
Calle Ronda Sur NR
Calle Ronda Sur NS
Calle Ronda Sur NT
Calle Ronda Sur NU
Calle Ronda Sur NV
Calle Ronda Sur NW
Calle Ronda Sur NX
Calle Ronda Sur NY
Calle Ronda Sur NZ
Calle Ronda Sur OA
Calle Ronda Sur OB
Calle Ronda Sur OC
Calle Ronda Sur OD
Calle Ronda Sur OE
Calle Ronda Sur OF
Calle Ronda Sur OG
Calle Ronda Sur OH
Calle Ronda Sur OI
Calle Ronda Sur OJ
Calle Ronda Sur OK
Calle Ronda Sur OL
Calle Ronda Sur OM
Calle Ronda Sur ON
Calle Ronda Sur OO
Calle Ronda Sur OP
Calle Ronda Sur OQ
Calle Ronda Sur OR
Calle Ronda Sur OS
Calle Ronda Sur OT
Calle Ronda Sur OU
Calle Ronda Sur OV
Calle Ronda Sur OW
Calle Ronda Sur OX
Calle Ronda Sur OY
Calle Ronda Sur OZ
Calle Ronda Sur PA
Calle Ronda Sur PB
Calle Ronda Sur PC
Calle Ronda Sur PD
Calle Ronda Sur PE
Calle Ronda Sur PF
Calle Ronda Sur PG
Calle Ronda Sur PH
Calle Ronda Sur PI
Calle Ronda Sur PJ
Calle Ronda Sur PK
Calle Ronda Sur PL
Calle Ronda Sur PM
Calle Ronda Sur PN
Calle Ronda Sur PO
Calle Ronda Sur PP
Calle Ronda Sur PQ
Calle Ronda Sur PR
Calle Ronda Sur PS
Calle Ronda Sur PT
Calle Ronda Sur PU
Calle Ronda Sur PV
Calle Ronda Sur PW
Calle Ronda Sur PX
Calle Ronda Sur PY
Calle Ronda Sur PZ
Calle Ronda Sur QA
Calle Ronda Sur QB
Calle Ronda Sur QC
Calle Ronda Sur QD
Calle Ronda Sur QE
Calle Ronda Sur QF
Calle Ronda Sur QG
Calle Ronda Sur QH
Calle Ronda Sur QI
Calle Ronda Sur QJ
Calle Ronda Sur QK
Calle Ronda Sur QL
Calle Ronda Sur QM
Calle Ronda Sur QN
Calle Ronda Sur QO
Calle Ronda Sur QP
Calle Ronda Sur QQ
Calle Ronda Sur QR
Calle Ronda Sur QS
Calle Ronda Sur QT
Calle Ronda Sur QU
Calle Ronda Sur QV
Calle Ronda Sur QW
Calle Ronda Sur QX
Calle Ronda Sur QY
Calle Ronda Sur QZ
Calle Ronda Sur RA
Calle Ronda Sur RB
Calle Ronda Sur RC
Calle Ronda Sur RD
Calle Ronda Sur RE
Calle Ronda Sur RF
Calle Ronda Sur RG
Calle Ronda Sur RH
Calle Ronda Sur RI
Calle Ronda Sur RJ
Calle Ronda Sur RK
Calle Ronda Sur RL
Calle Ronda Sur RM
Calle Ronda Sur RN
Calle Ronda Sur RO
Calle Ronda Sur RP
Calle Ronda Sur RQ
Calle Ronda Sur RR
Calle Ronda Sur RS
Calle Ronda Sur RT
Calle Ronda Sur RU
Calle Ronda Sur RV
Calle Ronda Sur RW
Calle Ronda Sur RX
Calle Ronda Sur RY
Calle Ronda Sur RZ
Calle Ronda Sur SA
Calle Ronda Sur SB
Calle Ronda Sur SC
Calle Ronda Sur SD
Calle Ronda Sur SE
Calle Ronda Sur SF
Calle Ronda Sur SG
Calle Ronda Sur SH
Calle Ronda Sur SI
Calle Ronda Sur SJ
Calle Ronda Sur SK
Calle Ronda Sur SL
Calle Ronda Sur SM
Calle Ronda Sur SN
Calle Ronda Sur SO
Calle Ronda Sur SP
Calle Ronda Sur SQ
Calle Ronda Sur SR
Calle Ronda Sur SS
Calle Ronda Sur ST
Calle Ronda Sur SU
Calle Ronda Sur SV
Calle Ronda Sur SW
Calle Ronda Sur SX
Calle Ronda Sur SY
Calle Ronda Sur SZ
Calle Ronda Sur TA
Calle Ronda Sur TB
Calle Ronda Sur TC
Calle Ronda Sur TD
Calle Ronda Sur TE
Calle Ronda Sur TF
Calle Ronda Sur TG
Calle Ronda Sur TH
Calle Ronda Sur TI
Calle Ronda Sur TJ
Calle Ronda Sur TK
Calle Ronda Sur TL
Calle Ronda Sur TM
Calle Ronda Sur TN
Calle Ronda Sur TO
Calle Ronda Sur TP
Calle Ronda Sur TQ
Calle Ronda Sur TR
Calle Ronda Sur TS
Calle Ronda Sur TT
Calle Ronda Sur TU
Calle Ronda Sur TV
Calle Ronda Sur TW
Calle Ronda Sur TX
Calle Ronda Sur TY
Calle Ronda Sur TZ
Calle Ronda Sur UA
Calle Ronda Sur UB
Calle Ronda Sur UC
Calle Ronda Sur UD
Calle Ronda Sur UE
Calle Ronda Sur UF
Calle Ronda Sur UG
Calle Ronda Sur UH
Calle Ronda Sur UI
Calle Ronda Sur UJ
Calle Ronda Sur UK
Calle Ronda Sur UL
Calle Ronda Sur UM
Calle Ronda Sur UN
Calle Ronda Sur UO
Calle Ronda Sur UP
Calle Ronda Sur UQ
Calle Ronda Sur UR
Calle Ronda Sur US
Calle Ronda Sur UT
Calle Ronda Sur UU
Calle Ronda Sur UV
Calle Ronda Sur UW
Calle Ronda Sur UX
Calle Ronda Sur UY
Calle Ronda Sur UZ
Calle Ronda Sur VA
Calle Ronda Sur VB
Calle Ronda Sur VC
Calle Ronda Sur VD
Calle Ronda Sur VE
Calle Ronda Sur VF
Calle Ronda Sur VG
Calle Ronda Sur VH
Calle Ronda Sur VI
Calle Ronda Sur VJ
Calle Ronda Sur VK
Calle Ronda Sur VL
Calle Ronda Sur VM
Calle Ronda Sur VN
Calle Ronda Sur VO
Calle Ronda Sur VP
Calle Ronda Sur VQ
Calle Ronda Sur VR
Calle Ronda Sur VS
Calle Ronda Sur VT
Calle Ronda Sur VU
Calle Ronda Sur VV
Calle Ronda Sur VW
Calle Ronda Sur VX
Calle Ronda Sur VY
Calle Ronda Sur VZ
Calle Ronda Sur WA
Calle Ronda Sur WB
Calle Ronda Sur WC
Calle Ronda Sur WD
Calle Ronda Sur WE
Calle Ronda Sur WF
Calle Ronda Sur WG
Calle Ronda Sur WH
Calle Ronda Sur WI
Calle Ronda Sur WJ
Calle Ronda Sur WK
Calle Ronda Sur WL
Calle Ronda Sur WM
Calle Ronda Sur WN
Calle Ronda Sur WO
Calle Ronda Sur WP
Calle Ronda Sur WQ
Calle Ronda Sur WR
Calle Ronda Sur WS
Calle Ronda Sur WT
Calle Ronda Sur WU
Calle Ronda Sur WV
Calle Ronda Sur WW
Calle Ronda Sur WX
Calle Ronda Sur WY
Calle Ronda Sur WZ
Calle Ronda Sur XA
Calle Ronda Sur XB
Calle Ronda Sur XC
Calle Ronda Sur XD
Calle Ronda Sur XE
Calle Ronda Sur XF
Calle Ronda Sur XG
Calle Ronda Sur XH
Calle Ronda Sur XI
Calle Ronda Sur XJ
Calle Ronda Sur XK
Calle Ronda Sur XL
Calle Ronda Sur XM
Calle Ronda Sur XN
Calle Ronda Sur XO
Calle Ronda Sur XP
Calle Ronda Sur XQ
Calle Ronda Sur XR
Calle Ronda Sur XS
Calle Ronda Sur XT
Calle Ronda Sur XU
Calle Ronda Sur XV
Calle Ronda Sur XW
Calle Ronda Sur XX
Calle Ronda Sur XY
Calle Ronda Sur XZ
Calle Ronda Sur YA
Calle Ronda Sur YB
Calle Ronda Sur YC
Calle Ronda Sur YD
Calle Ronda Sur YE
Calle Ronda Sur YF
Calle Ronda Sur YG
Calle Ronda Sur YH
Calle Ronda Sur YI
Calle Ronda Sur YJ
Calle Ronda Sur YK
Calle Ronda Sur YL
Calle Ronda Sur YM
Calle Ronda Sur YN
Calle Ronda Sur YO
Calle Ronda Sur YP
Calle Ronda Sur YQ
Calle Ronda Sur YR
Calle Ronda Sur YS
Calle Ronda Sur YT
Calle Ronda Sur YU
Calle Ronda Sur YV
Calle Ronda Sur YW
Calle Ronda Sur YX
Calle Ronda Sur YY
Calle Ronda Sur YZ
Calle Ronda Sur ZA
Calle Ronda Sur ZB
Calle Ronda Sur ZC
Calle Ronda Sur ZD
Calle Ronda Sur ZE
Calle Ronda Sur ZF
Calle Ronda Sur ZG
Calle Ronda Sur ZH
Calle Ronda Sur ZI
Calle Ronda Sur ZJ
Calle Ronda Sur ZK
Calle Ronda Sur ZL
Calle Ronda Sur ZM
Calle Ronda Sur ZN
Calle Ronda Sur ZO
Calle Ronda Sur ZP
Calle Ronda Sur ZQ
Calle Ronda Sur ZR
Calle Ronda Sur ZS
Calle Ronda Sur ZT
Calle Ronda Sur ZU
Calle Ronda Sur ZV
Calle Ronda Sur ZW
Calle Ronda Sur ZX
Calle Ronda Sur ZY
Calle Ronda Sur ZZ


Av Torres Quevedo
Av Torres Quevedo
Av Torres Quevedo
Av Blasco de Garay
Av Blasco de Garay
Av Isaac Peral
Av Isaac Peral
Av Isaac Peral
Av Isaac Peral
Autovía de Toledo
Autovía de Toledo
Bulevar John Deere
Bulevar John Deere
Calle Lago del Rodito
A-42





El acceso a la zona se realiza a través de la mencionada vía por la salida nº 20 desde Madrid, y desde Parla tiene varios accesos, vía rodada por puente a tal efecto y vía peatonal y por "carril bici" por un paso a su efecto situado hacia la rotonda de lo que sería la mitad del Sector 5 UE-1 y UE2 (aún sin desarrollar y que

enlaza precisamente con la ubicación del centro comercial “Parla Natura” lo que hace que el centro comercial disponga de una ventaja por ubicación y acceso frente a los posibles desarrollos de la UE-2 y los actuales.

En cuanto a visibilidad, desde la A-42 no es buena al estar a diferente cota, pero los elementos de tótem, la señalización y otros elementos visuales como el puente peatonal referido, hacen que su situación sea notoria.

Además también dispone de red de cercanías RENFE situado en el centro de Parla y autobuses interurbanos.

SECCIÓN III - SITUACIÓN LEGAL

III.1 SITUACION URBANISTICA

Según información obtenida del Plan General Municipal de Ordenación de Parla, aprobándose definitivamente la Revisión del PGOU en el ámbito de Suelo Urbanizable No Programado, denominado PAU 5 "Terciario-Industrial", acuerdo publicado en el BOCM nº118 de 20/05/1999.
Texto Refundido PPO Sector 5 – "Terciario Industrial" Parla (M) – Abril 2008

Parcela 1-M1-2ª. Parcela de terreno en la UE-1 del Sector 5 del PGOU de Parla
Ordenanza GCO/A42. Superficie edificable: 26.000 m²
TEXTO REFUNDIDO PPO. SECTOR 5 "TERCIARIO –INDUSTRIAL" PARLA
3. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO
3.1. Fichas de planeamiento - PGOU Parla - Sector 5 y PAU aprobado definitivamente (30 abril 2008) (se aportan en los anexos)
3.2. Planeamiento General

- Uso característico: industrial - Pauta del PGOU: que se produzca un mínimo de 30% de superficie terciaria
- Coef. Edificabilidad bruta: 0,45 m²t/m²s
- Plazas de aparcamiento: 1/100m²c de los distintos usos, si bien para los usos terciarios comerciales se obtendrán entre 4 y 4 plazas/100m²c si se dedica a galería comercial, 2 en caso de industrial-comercial del tipo 1, y en las manzanas de uso terciario central o estratégico serán de 2,5 plazas/100m², que cumplen sobradamente el standard mínimo,

COMENTARIOS A LA SITUACIÓN URBANÍSTICA

La situación urbanística en Parla con numerosos y diversos proyectos de distinto carácter y envergadura se vieron frenados con la polémica de la deuda económica del municipio por la construcción del tranvía.
En la actualidad, muchos de estos proyectos están en vías de volver a ser considerados, y entre ellos está el resto de la unidad de ejecución UE-2 colindante con la parcela en el Sector 5, si bien hay otros proyectos que aguardan que quizá sean retomados con mayor celeridad.
Esta sería parte de la información disponible: consolidación de la red de transportes con ampliación de la red de cercanías, tranvía, y metro, hacia el Hospital, la ciudad y el PAU 5, por otro lado, el desdoblamiento de la carretera M-408, y la conexión de la M-419 con el PAU 5.
Desarrollo de nuevos barrios PAU 7, Solavega, Arroyo Sur y Consorcio Sur, desarrollo de los Sectores industriales, Secctor5... etc...

III.2 REGIMEN DE PROTECCION, TENECIA Y OCUPACION

El inmueble valorado no está sujeto a ningún tipo de protección.

Según la Nota simple registral aportada, de fecha 17/01/2018, la propiedad de la finca valorada pertenece a VERACRUZ PROPERTIES S.A. el 100% del pleno dominio y del derecho de superficie.
Según consta en la documentación aportada, el inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 29 de julio de 2016.

A la fecha de la visita de inspección el inmueble se encontraba ocupado por "los rótulos que constan en la documentación anexa y que se indican en la tabla a continuación:

A-1	DECATHLON		
A-2	AKI		
B-1	Norauto	**C-1**	chaussea
2B-B	Grupo Kentu	**C-2-2**	orchestra
2B-A	ELECTRO DEPOT	**C-2**	merkal
B-3	casa	**C-3**	KIABI
B-4	Juguetilandia	**C-4**	petuluku

La totalidad de los locales están ocupados a la fecha de la visita a los edificios.

Es decir, con una ocupación del 100%.

No se dispone de los contratos de arrendamiento pero sí de los cuadros de rentas aportados por la Propiedad.

No se ha dispuesto de la Licencia de Actividad. El Parque Empresarial, según la información aportada se encuentra en funcionamiento con los permisos y licencias correspondientes y en vigencia.

FICHA DE CARACTERISTICAS

Notación	Uso	Suelo	Edif.	Edif.neta	C.Ponder.	A.Carac.
IND	Industrial	2.161.885	1.563.404	0,72	1,00	1.563.404
TE	Terciario	1.181.354	1.042.270	0,88	1,70	1.771.858
Subtotal		3.343.240	2.605.674	0,78		3.335.263

ZV	Zonas Verdes	573.376				
VI	Viario	413.271				
RUV-M410	Reserva U. Viario	38.711				
RUV-A42	Reserva U. Viario	45.614				
Subtotal		1.070.972				

SB.IND	Sector Industrial	2.648.527				
SB.TER	Sector Terciario	1.765.685				
TOTAL	SIS. INTERIORES	4.414.212	2.605.674			3.335.263
TOTAL	SIS. GENERALES	1.376.175				
TOTAL	PAU5	5.790.387	2.605.674			

(0) La presente ficha se ha realizado con un Uso Terciario en el Mixto de un 25 %, siendo el reparto de edificabilidades de 60%-IND y 40%-TER

(1) El PPO definirá las cesiones por cumplimiento del Anexo del RPU

(2) El PPO preverá la reserva de plazas de aparcamiento (1/100m2 c.) , así como de dotaciones medioambientales y de infraestructuras

(3) Las edificabilidades de los usos de cesiones se definirán en las Ordenanzas del PPO.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID
- 2 DIC. 2005
VISADO
LOS ARQUITECTOS

En Madrid, Noviembre de 2005

EL PROMOTOR
Junta de Compensación
Sector 5 "Terciario-Industrial" de Parla (M)

M. Ángel López del Pozo

Ramón Navarro Conde

Manuel Herráiz Salmerón

Florencio Gimeno García

Ángel Gutiérrez Díaz

Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 18 ABR 2008

Parla, a 30 ABR 2008
EL SECRETARIO GENERAL,

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Nombre: ..... TERCIARIO / INDUSTRIAL Ambito : ..... Entre los límites sur, oeste y norte del término municipal y la autovía N - 401	Código : PAU - 5

DETERMINACIONES DE ORDENACION

SUPERFICIES TOTALES		SUPERFICIES DEL SECTOR
Sector :	4.442.000 m²	
S. Generales :	1.277.405 m²	Terciario : ..... como mínimo 30%
		Residencial : con los límites de intensidad y tipología que fije el PAU
Total área de reparto :	5.719.405 m²	

SUELOS DE CESION GRATUITA

SISTEMAS GENERALES		SISTEMAS INTERIORES
Espacios libres :	1.210.000 m²	
Equipamientos :	67.405 m²	Según el Reglamento de Planeamiento
Total SS. GG. :	1.277.405 m²	

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

USOS	EDIFICABILIDAD
Característico : Terciario (comercial, oficinas y hostelería), industrial y Servicios del automóvil.	Edificabilidad bruta para el Area de Reparto : ..... 0,45 m²/m²
Compatibles : Equipamiento, Dotacional y Residencial.	APROVECHAMIENTO : ..... 2.573.732 m2 construidos
Prohibidos : Los demás.	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS : ..... a definir en el PAU

CARACTERISTICAS PARTICULARES DEL AMBITO :

CARGAS :

De suelo :

1°.- El suelo (1.210.000 m²) del ámbito del Sistema General SG 3 "Espacios libres", que engloba y amplía el suelo protegido del Cerro de la Cantueña. Se sitúa al norte del municipio y de la reserva de suelo correspondiente al Sistema General de Comunicaciones SO.6.

2°.- El suelo (67.405 m²) del ámbito del Sistema General SG 1 "Equipamientos", al norte del casco urbano y al sur del ramal del ferrocarril de penetración a Paris.

De urbanización :

3°.- La ejecución de la rotonda de acceso al SG 1.

4°.- La recuperación ambiental del SG 3 por la cantidad de 250 millones de pesetas.

De aprovechamiento :

5°.- El fijado por la Ley 20/97 y por mutuo acuerdo, según convenio con los propietarios, el suelo necesario para materializar 386.606 m² construidos de uso y tipología características.

PLANO DE RELACION CON EL MODELO ADOPTADO : (VER ANEXO) ESCALA :

corresponde al aprobado definitivamente
por el Pleno en sesión de 28 ABR 2008
Parla, a 30 ABR 2008
EL SECRETARIO GENERAL,

3.2. PLANEAMIENTO GENERAL. CUADRO DE CARACTERISTICAS GENERAL

El documento de compatibilización del PGOU con el Documento de Bases del Plan Regional, aprobado en 1999, en lo referido al "PAU-5 y Sistemas Generales Adscritos" incluye una ficha –Datos e Información Gráfica -, que se ha adjuntado anteriormente y que, en síntesis contienen lo siguiente:

- Describe y/o define un Sector junto con unos Sistemas Generales cuyas superficies las define con claridad en 4.442.000 m2 y 1.277.405 m2 respectivamente.

- Por tanto describe un Ambito total de Suelo Urbanizable No Programado cuya superficie cifra en 5.719.405 m2 al que asigna un índice de **edificabilidad bruta para el Área de Reparto**, según un uso característico muy amplio –Terciario (comercial, oficinas y hostelería), Industrial- de 0.45 m2/m2.

- Incluye todo lo anterior en una única Area de Reparto cuyas Condiciones de Usos como se afirma anteriormente tiene una definición muy amplia respecto del uso característico, si bien, con la limitación que el Uso Terciario tendrá como mínimo una calificación del 30%.

- Establece **0** como número de viviendas y define pormenorizadamente las cargas respecto de los Sistemas Generales y su urbanización.

- El Aprovechamiento Total se obtendría multiplicando el índice 0.45 m2/m2 (multiplicador) por los 5.719.405 m2 de superficie del ámbito (multiplicando) teórica de la totalidad incluidos los sistemas generales, en consecuencia, cifra el Aprovechamiento Total del ámbito en 2.573.732 m2.

- No quedan fijados por el PGOU los coeficientes de ponderación a establecer en la homogeneización de las edificabilidades respecto de sus usos en la obtención del Aprovechamiento Tipo.

Según mediciones y criterios de revisión de la delimitación:
Las mediciones utilizadas por el PGOU son a todas luces aproximadas y en todo caso resultado de medir sobre cartografía de baja escala relativa, así, la superficie del Area de reparto, obtenida por mediciones sobre cartografía digitalizada y levantamiento de todos los bordes de contacto, es ligeramente mayor que la estimada en la Ficha, siendo de 5.790.386,73, lo que supone un margen de un 0,14% al alza.

Dado que lo que tiene carácter de decisión normativa es el índice de Edificabilidad, el Aprovechamiento Tipo es tanto solo resultado sin valor normativo propio, así,

El APROVECHAMIENTO TOTAL EN LA REFERENCIA DEL NUEVO AMBITO TOTAL DELIMITADO es de 2.605.674,03 m2 (5.790.386,73* 0,45 m2/m2)

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 18 ABR 2008

Parla, a 30 ABR 2008

EL SECRETARIO GENERAL,

3.2.1. DETERMINACIONES DEL PAU

El sector S5 es un sector que queda programado por el Programa de Actuación Urbanística PAU5 "TERCIARIO-INDUSTRIAL".

En el PAU5 se fijan las siguientes determinaciones cuantitativas:

- **Uso Característico. Coeficientes de Ponderación.**

A los efectos de cálculo de aprovechamientos se adopta como uso característico el INDUSTRIAL, por ser la tipología asociada a un uso que es predominante (Art. 2-4 Ley 20/97 de la CM), adoptando los siguientes Coeficientes de Ponderación según los usos previstos en el PAU, acorde a valoraciones de mercado con relación a edificabilidades en venta:

Terciarias (Entornos de 425 €/m2c) e industriales (Entornos de 250 €/m2c):

IND	**INDUSTRIAL**	**kIND = 1,00**
TE	**TERCIARIO**	**kTE = 1,70**

- **Características Normativas**

Superficie de Sector 5 (incluye RUV-M410 y RUV-A42)	4.414.211,73 m2
Superficie de SG 1 Equipamientos	96.558,00 m2
Superficie de SG 3 Espacios Libres	1.279.617,00 m2
Total ámbito PAU-5	**5.790.386,73 m2**

Coef. Edificabilidad Bruta del PGOU en el PAU: **0,45 m2/m2.**

Pauta del PGOU: **Que se produzca un mínimo de 30% de superficie terciaria**

CONDICIÓN ESTRUCTURANTE:

Aprovechamiento (Edificabilidad Total) 5.790.386,73 m2 x 0,45= **2.605.674,03 m2c**

Aprovechamiento Tipo (Hipótesis de Partida)

Asignamos un reparto 60-40 a las edificabilidades industriales y terciarias:

TE = 1.042.269,61 m2c
IND = 1.563.404,42 m2c

Ap. Ponderados = kTE*TE + kIND*IND = (1,70 * 1.042.269,61) + (1,00 * 1.563.404,42)

Ap. PON = 1.771.858,34 + 1. 563.404,42 = 3.335.262,76 m2uc

Por tanto, el aprovechamiento tipo del Sector será:

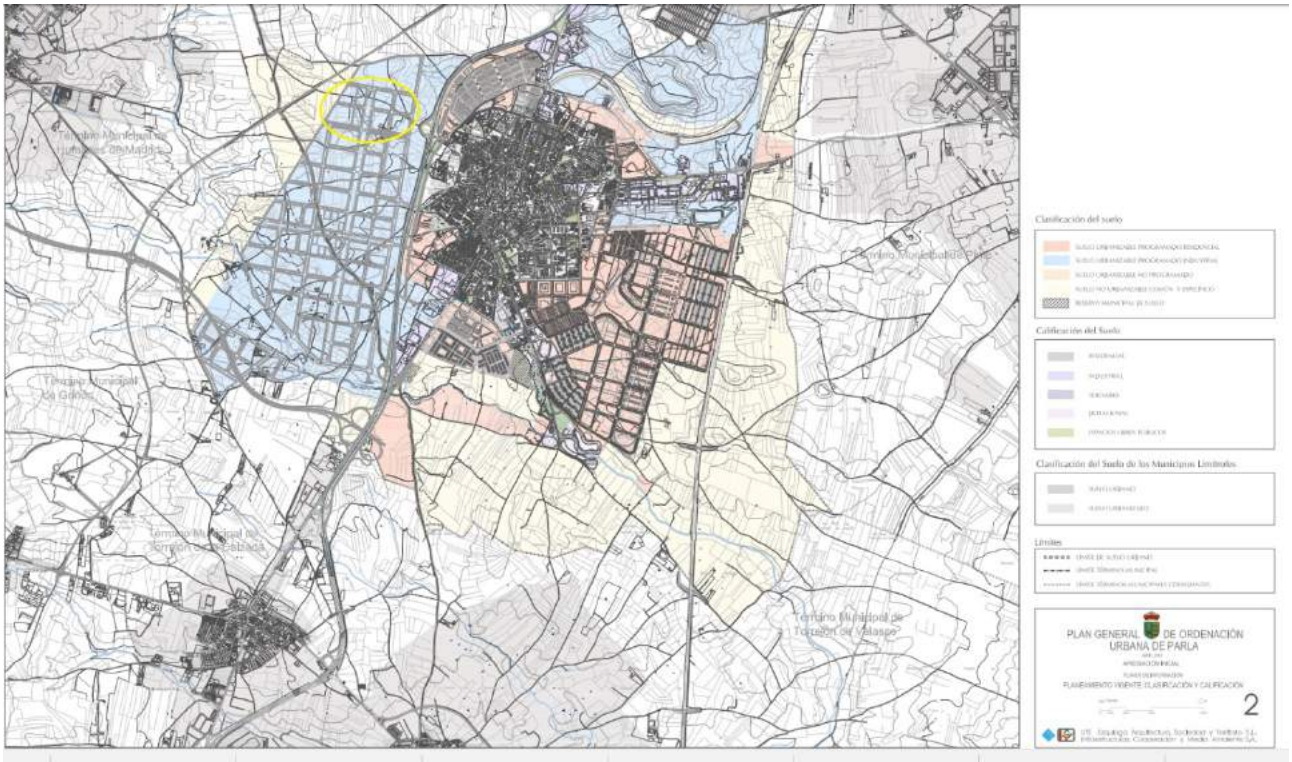
ATIPO = 0,5760 m2uc/m2

Esa asignación es un reparto teórico, porque luego la pormenorización con la introducción de tipologías con una determinada intensidad edificatoria y la articulación de las valoraciones entre los distintos usos, harán que el aprovechamiento tipo quede fijado de forma objetiva y sin aprioris y siempre y cuando se cumpla que el 30% de la superficie de suelo sea terciaria.

documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 18 ABR 2008

Parla, a 30 ABR 2008

EL SECRETARIO GENERAL.


Clasificación del suelo
Calificación del Suelo
Clasificación del Suelo de los Municipios Limítrofes
Límites
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARLA
2


SECTOR 5
TEXTO REFUNDIDO
PLAN PARCIAL DE ORDENACION
SECTOR 5
"Terciario-Industrial"
PARLA (Madrid)
P5

SECCIÓN IV - INFORMACIÓN DE MERCADO

IV.1 MERCADO, ASPECTOS GENERALES

Para este apartado lo que hacemos es sondear el mercado y las opiniones de los principales operadores del sector. A continuación reproducimos algunos estudios y opiniones que pueden dar una idea de cómo se está moviendo el mercado de Parques de Medianas y Centros comerciales:

Según un informe de idealista.com de fecha 22 de febrero de 2018:

Los centros comerciales vuelven a ponerse de moda: así está el sector.

Según la Asociación Española de Centros y Parques Comerciales (AECC), en España hay 555 centros y parques comerciales que suman una superficie bruta alquilable de 15,8 millones de m2 y en los que trabajan 33.744 comerciantes. Es destacable el hecho de que cada 1.000 habitantes hay 340 m2 de superficie comercial.

Un sector que avanza para recuperarse de los estragos de los años de la crisis ya que en aquel período se paralizaron casi por completo las operaciones de este negocio. Esta radiografía muestra a grandes rasgos la situación que vive el mercado:

En 2017 se realizaron 29 transacciones, que afectaron a 36 activos, alcanzando un volumen de inversión de 2.700 millones de euros, lo que supone un crecimiento de un 35% respecto a 2016. Además, ese mismo año se pagó la cifra más alta de la historia por un centro comercial en España, se trata de Madrid Xanadú que alcanzó los 530 millones de euros.

La expectativa para 2018 es que se mantenga el ritmo de inversión en transacciones. En lo que va de año se han cerrado ya cuatro operaciones (Parque Corredor, Modoo, Plaza Imperial y Rivas Futura) que suman más de 300 millones de euros.

Para el periodo comprendido entre 2018 y 2020 está previsto que se abran 22 nuevos establecimientos. Además, se realizarán cinco ampliaciones de centros comerciales ya existentes. Entre los 27 proyectos sumarán más de 1 millón de metros cuadrados de superficie comercial.

Con los cinco nuevos centros abiertos en 2017 (Sambil Outlet, Plaza Río 2, Terrassa Plaça, Alisios y Parque Melilla) se han creado 6.000 nuevos empleos.

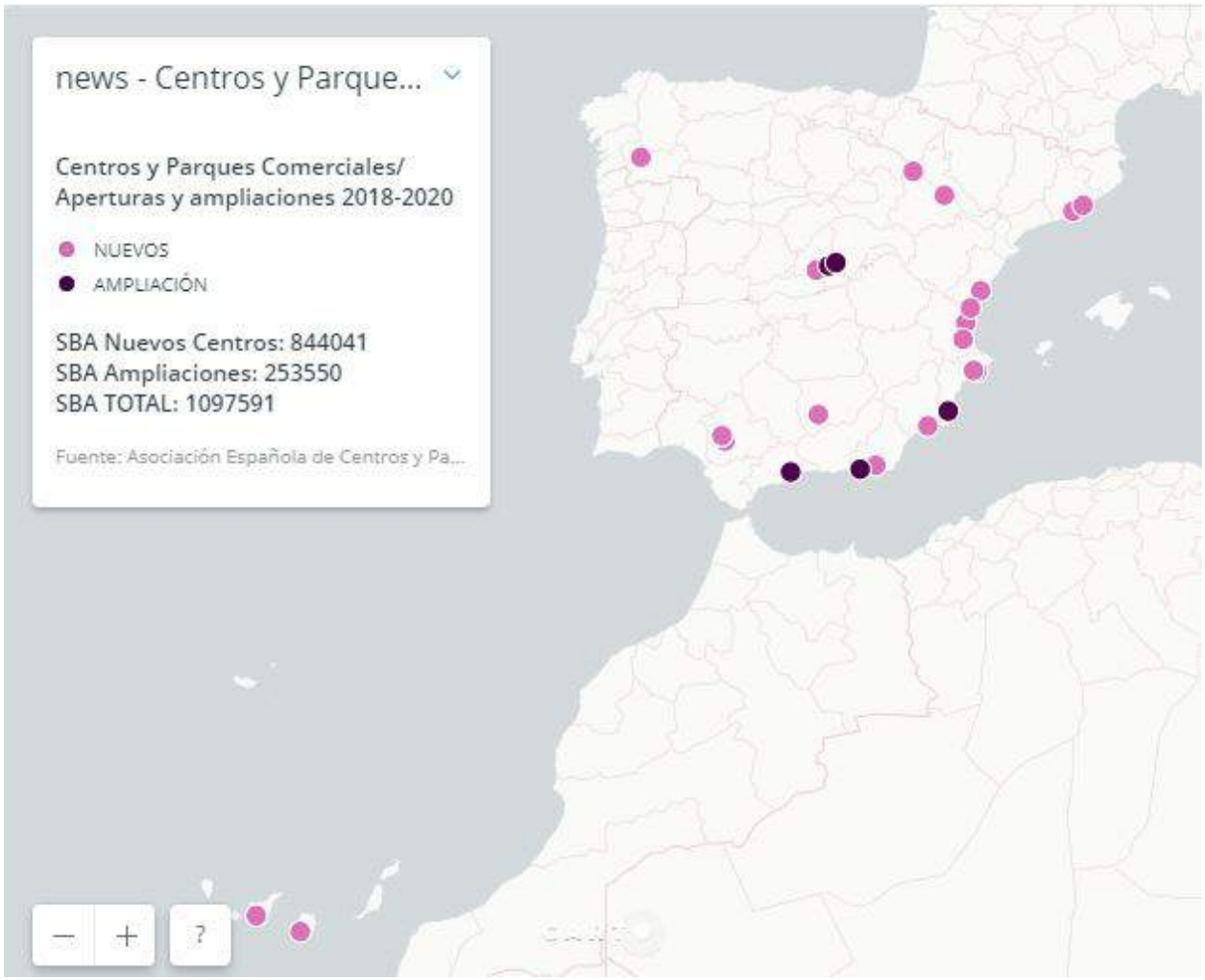
En su conjunto esta industria genera 720.000 puestos de trabajo.

Los centros y parques comerciales de España han aportado más de 8.000 millones de euros a la economía, lo que supone el 5,7% del sector servicios y un 0,7% del PIB total.

Las ventas en los centros comerciales aumentaron un 3,5% en 2017, hasta alcanzar los 43.950 millones de euros. Es la cifra más alta desde que se tienen registros (2001).

Este incremento de las ventas ha aumentado la cuota de mercado y la sitúa casi en el 18% del total.
En 2017, se realizaron alrededor de 1.900 millones de visitas a centros y parques comerciales.

Este mapa muestra los lugares en los que se levantarán los nuevos centros y parques comerciales.



Cambio del perfil inversor

Dada la situación y las perspectivas que arroja el sector, el perfil del inversor está cambiando. "El buen momento de la inversión no solo es cuestión de cantidad sino también de calidad ya que las operaciones han afectado a todo tipo de activos y se han incorporado nuevos actores como fondos internacionales e inversores que llegan por primera vez a este mercado", explica Javier Hortelano de la Lastra, presidente de la AECC.

Concretamente, a parte de los inversores habituales (socimis, Patrimonialistas, Fondos), han entrado fondos extranjeros como los británicos Aberdeen, Barings y Schroders y el sudafricano Vukile.

Según el Estudio realizado por La Asociación de Centros Comerciales de España (CEEE), denominado "PRINCIPALES INDICADORES DE COYUNTURA":

LOS CENTROS COMERCIALES EN ESPAÑA: UNA HISTORIA DE ÉXITO

A mitad de 2015, los 546 Centros Comerciales españoles, con casi 15 millones y medio de m2 de Superficie Bruta Alquilable (SBA), representan un sector maduro que ha crecido acompañando el fuerte desarrollo de la economía y la modernización de la sociedad española desde 1980. Del análisis del detalle de la situación por grandes periodos, pueden deducirse conclusiones

interesantes sobre las tendencias que han caracterizado la evolución del sector de los Centros Comerciales en nuestro país.

ANTERIOR A 1981

A finales de 1980, en España había solo 20 Centros Comerciales, la mayoría basados en Hipermercados, ya que, en 1973 había comenzado el desarrollo de este formato con las cadenas PRYCA y CONTINENTE, ambas de origen francés y fusionadas posteriormente en la enseña CARREFOUR.

En 1980, abre el primer Centro Comercial Grande (entre 40.000 y 80.000 m2 de SBA): BARICENTRO, cerca de Barcelona.

El incipiente desarrollo de los Centros Comerciales se correspondía con una densidad muy baja, de solo 13,4 m2 de SBA en Centros Comerciales por cada 1.000 habitantes

AÑOS 1981 – 1990

En este periodo, sobre todo en su segunda mitad, los Centros Comerciales españoles inician su fuerte desarrollo.

En esta década, se abren 75 nuevos Centros. La categoría con mayor número de aperturas, es la de Centros basados en Hipermercado, con 29 aperturas, ya que ALCAMPO y, posteriormente EROSKI, son también muy activos en su expansión, seguida de los Centros Pequeños (menos de 20.000 m2 de SBA), con 27 Centros.

En los años 80, ven la luz los 3 primeros Centros Comerciales Muy Grandes (de más de 80.000 m2 de SBA): NUEVO CENTRO en Valencia y LA VAGUADA y PARQUESUR en Madrid, que marcarán una de las tendencias de los años siguientes.

La densidad al final del periodo alcanza los 53,1 m2 de SBA por cada 1.000 habitantes.

AÑOS 1991 – 2000

La última década del pasado siglo es, junto a la primera del presente, la de mayor desarrollo de los Centros Comerciales españoles. Entre 1991 y 2000, se inauguraron 197 nuevos Centros, con más de 5.000.000 de m2 de SBA.

Por número de aperturas, destacan los Centros Comerciales Pequeños (51), los basados en Hipermercado (48) y los Medianos (entre 20.000 y 40.000 m2 de SBA), con 46.

La mayoría, más del 50%, de la nueva superficie comercial, se abre en Centros Comerciales Medianos y Grandes, que se convierten en las tipologías con mayor presencia en el sector, debido a la fuerte presencia de grupos promotores, españoles e internacionales, especializados en Centros Comerciales.

En esta década abren los primeros Centros de Ocio y Centros de Fabricantes y los Parques Comerciales empiezan a consolidarse como un formato con futuro, al amparo del notable desarrollo que empiezan a tener las medianas superficies especializadas.

A menor ritmo, pues su dimensión solo se justifica en las grandes aglomeraciones urbanas, continúan apareciendo Centros Comerciales Muy Grandes con la apertura de PARQUE CORREDOR en Madrid, LA CAÑADA en Marbella, BONAIRE en Valencia y LA MAQUINISTA en Barcelona.

Aparecen los primeros Parques Comerciales de gran dimensión: PARQUE OESTE y MEGA PARK, ambos en Madrid.

La densidad de Centros Comerciales en el año 2000 era ya de 175,7 m2 de SBA por cada 1.000 habitantes, pero aún estaba muy lejos de las cifras de los países europeos con mayor desarrollo de Centros Comerciales.

AÑOS 2001 – 2010

Durante estos diez años, se crean 226 nuevos Centros Comerciales, con más de 7.000.000 de m2 de SBA.

Por número de aperturas, en este periodo destacan de nuevo los Centros Comerciales Pequeños (53), Medianos (50) y Grandes (42) y emergen, con 41 nuevas aperturas, los Parques Comerciales.

Por nueva SBA creada, ocupa el primer puesto los Centros Comerciales Grandes, seguidos de los Medianos, los Muy Grandes y los Parques Comerciales.

Los Centros Comerciales Muy Grandes que abrieron en esta década, son: PARQUE PRINCIPADO, en Asturias, DIAGONAL MAR en Barcelona, MADRID XANADU, ISLAZUL y LA GAVIA en Madrid, EL BOULEVARD en Álava, NUEVA CONDOMINA y THADER en Murcia, LAS TERRAZAS DE JINAMAR, en Canarias y PUERTO VENECIA (posteriormente ampliado) y PLAZA IMPERIAL en Zaragoza. También abrieron dos grandes Parques Comerciales: LUZ SHOPPING en Jerez de la Frontera y MEGA PARK Baracaldo en Vizcaya.

La densidad de Centros Comerciales, 303,1 m2 por cada 1.000 habitantes, está ya cerca de la media europea.

AÑOS 2011 - 2012

Los cambios en la situación económica en España a partir de 2008 y la madurez alcanzada por los Centros Comerciales españoles, llevan necesariamente a una notable disminución en el ritmo de aperturas.

A pesar de ello, en los cinco primeros años de la presente década, han abierto 28 nuevos Centros, con más de 1.280.000 de nueva SBA, incluyendo las ampliaciones de Centros existentes.

Llama la atención la ausencia de nuevos Centros basados en Hipermercado, debido a la disminución en el ritmo de apertura de este tipo de establecimientos y a que, cuando abren, lo hacen integrados en Centros de mayor tamaño.

Destacan como Centros Muy Grandes, MARINEDA CITY en La Coruña, RIO SHOPPING en Valladolid, ZENIA BOULEVARD en Alicante y la segunda fase de PUERTO VENECIA. Como Grandes: EL FARO en Badajoz, GRAN PLAZA 2 en Madrid, AS CANCELAS en Santiago de Compostela y la apertura del nuevo HOLEA, en Huelva.

El grado de profesionalidad de todos los actores del Sector de los Centros Comerciales en España: promotores, comerciantes, inversores, consultores, técnicos y proveedores, se pone de manifiesto en la calidad los nuevos Centros abiertos en los últimos años.

El cuadro adjunto, refleja la evolución y SBA por tipologías en las etapas comentadas y pone de manifiesto que la pequeña historia de los Centros Comerciales en España, ha sido la historia de un éxito.

AÑOS 2013.2014

El constante crecimiento de las ventas electrónicas, la evolución de las antiguas fórmulas comerciales, la saturación comercial, provocada en gran parte por la similitud de la oferta, y la adaptación de una sociedad que ha pasado por una severa crisis, han facilitado que se estén manifestando nuevas tendencias en la concepción de los centros comerciales del futuro.
Los centros comerciales periféricos, Medianos y Grandes, en los que el hipermercado era el gran motor, y que fueron los originarios protagonistas del desarrollo de la industria, van a dar paso a las operaciones icónicas, que añadan un plus en su concepción: este plus puede consistir en el tamaño, en la posibilidad de contar con grandes áreas de esparcimiento, en la incorporación de nuevos actores comerciales y lúdicos, en el valor añadido que daría el estar situado en un entorno singular, etc.
Normalmente, ello provocaría que se acelerara la obsolescencia de los centros comerciales actuales, lo que daría lugar a que cierto número de operaciones, las más cercanas a las nuevas actuaciones o las menos preparadas, pudieran quedar afectadas comercialmente. Ya hemos tenido algunos ejemplos de ello en los dos últimos años.

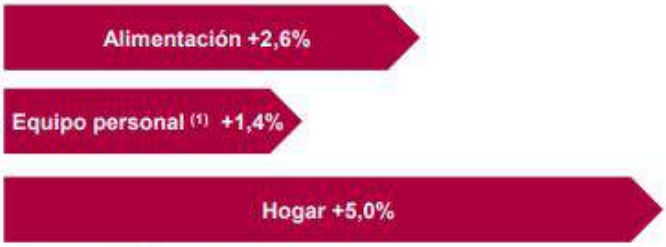
En la próxima década veremos aparecer una nueva generación de centros comerciales que, a pesar de su dimensión, serán más cercanos al consumidor, sintonizarán con él en sus formas y hábitos de vida y le ofrecerán productos y servicios más adaptados a él.
Ahora más que nunca el nuevo consumidor va a intervenir en la configuración de los futuros complejos de forma más directa, interviniendo en su diseño desde el principio, y a través de una herramienta que será, a su vez, uno de los mayores competidores del centro comercial del futuro: la red.

PRINCIPALES INDICADORES DE COYUNTURA

Actualizados a 20 de abril de 2018

PIB	Precios	Mercado Laboral	Consumo de los Hogares	Confianza del Consumidor	Ventas Minoristas	Comercio electrónico
+3,1%	+1,2%	16,6%	+2,5%	98,6	+2,6%	+26,2%
4T2017	Mar2018	4T2017	4T2017	Mar2018	Feb2018	3T2017
"aumenta"	"al alza"	"estable"	"aumenta"	"disminuye"	"aumentan"	"aumenta"

Índices de ventas por productos (Feb2018)



(1) Por legibilidad, no representado a escala

7.785 millones de euros

Según los últimos datos publicados por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), la **facturación del comercio electrónico** en España superó los 7.700 millones de euros durante el tercer trimestre de 2017 lo que supuso un aumento del **+26,2%** respecto al mismo periodo del año anterior

Análisis

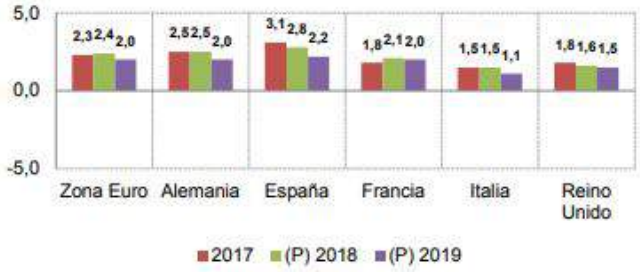
Las **ventas del comercio minorista** aumentan un **+2,6%** en el índice general sin estaciones de servicio (serie original), destacando el aumento de +5,0% en "Hogar" seguido del de "Alimentación" (+2,6%).

El **número de afiliados a la Seguridad Social** aumentó en 138.573 cotizantes en marzo de 2018; este incremento ha sido ligeramente inferior al del mes de marzo de 2017, alcanzándose, en total, los 18,5 millones de afiliados, una cifra que no se alcanzaba desde diciembre de 2008. Los datos de **paro registrado** del mes de marzo también muestran una evolución positiva al descender en 47.697 personas respecto al mes anterior (-7,6% respecto a marzo de 2017)

La tasa de variación anual del **IPC** correspondiente al mes de marzo de 2018 es del **+1,2%**, una décima superior a la del mes anterior debido al encarecimiento de la alimentación y el transporte. La inflación subyacente también aumenta una décima hasta alcanzar el mismo valor que la tasa general.

El **Indicador de Confianza del Consumidor** del mes de marzo de 2018 se sitúa en el valor **98,6**, 1,1 puntos por debajo del dato del mes anterior debido a la percepción negativa de la situación actual (-0,5 puntos) y, sobre todo, de las expectativas (-1,5 puntos).

Previsiones de Crecimiento



Variación interanual, en %

Según los últimas previsiones publicadas en abril por el FMI en su informe de Perspectivas de la Economía Mundial, España sigue a la cabeza de los países de su entorno al prever un crecimiento del +2,8% en 2018 (frente al +2,4 de la Zona Euro) y del +2,2% en 2019 (Zona Euro, +2,0%).

Datos obtenidos del Instituto Nacional de Estadística, excepto para el Indicador de Confianza de los Consumidores (Centro de Investigaciones Sociológicas) y las cifras de comercio electrónico (Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia).

Las variables recogen la variación interanual respecto al mismo periodo del año anterior excepto el el Indicador de Confianza del Consumidor (valor) y la Tasa de Desempleo (ratio entre población parada y población activa).

Según Savills Research Global. Retail España, Enero 2018:

El volumen de inversión retail registra cifra récord en 2017.

■ Las buenas perspectivas económicas y el incremento del consumo han favorecido la buena marcha del mercado retail durante 2017.

■ El stock actual de superficie comercial en producto tradicional retail roza ya los 16,5 millones de metros cuadrados y cerca de 615 equipamientos comerciales.

■ El nivel de densidad comercial nacional es de 353 m²/1.000 habitantes, dato que confirma la madurez del mercado retail.

■ El crecimiento de la SBA nueva en 2017 ha sido sostenido y está enfocado en conceptos que cubren nichos de mercado. Para 2018 se espera la incorporación de más de 500.000 m².

■ El crecimiento del comercio electrónico se traduce en un incremento de la competitividad de los centros comerciales, que ejercen de punto de integración de canales.

■ La restauración y el ocio son los protagonistas de la innovación: popup stores, espacios transformables y la inclusión del smartphone en el proceso de compra, son los algunos precursores del cambio.

■ Intensa actividad de operadores que buscan nuevas ubicaciones y new entrants internacionales que testan el mercado español.

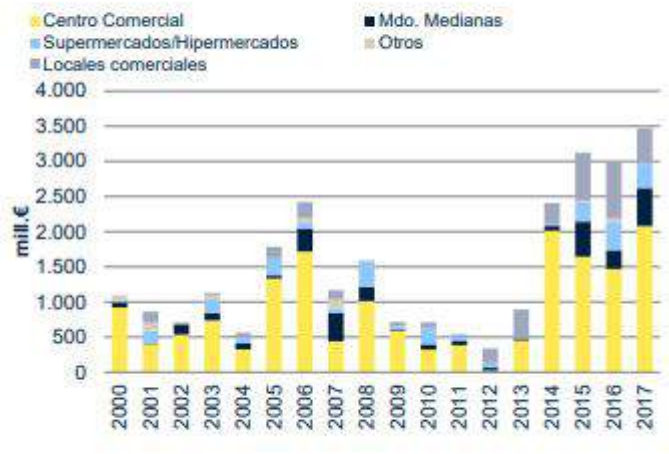
■ La subida en las ventas en centros prime está favoreciendo una reducción de los descuentos, con renovaciones de contrato al alza y mayores niveles de renta en los nuevos desarrollos urbanos prime.

■ 2017 es un año récord de inversión en el mercado retail, situándose por primera vez como el producto terciario con mayor inversión en España.

■ El interés en activos retail y el apetito inversor continúan comprimiendo el nivel de yields, si bien, el mercado de medianas superficies, tiene mayor capacidad de ajuste.

GRÁFICO 1

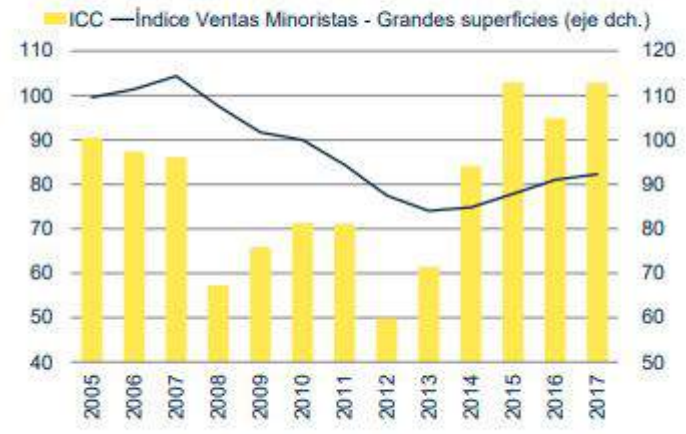
Volumen de inversión por segmento*



Fuente: Savills Aguirre Newman / * no incluye sucursales bancarias

GRÁFICO 2

Indicador de confianza del consumidor vs. Índice de ventas minoristas



Fuente: CIS / INE

Coyuntura económica:

La economía española crece por cuarto año consecutivo después de que el PIB creciera un 3,1% interanual en el tercer trimestre de 2017, según desvelan los datos de la Contabilidad Nacional publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE). Este ritmo de crecimiento permite asegurar que se alcanzará con holgura la previsión del 3% al cierre del ejercicio.

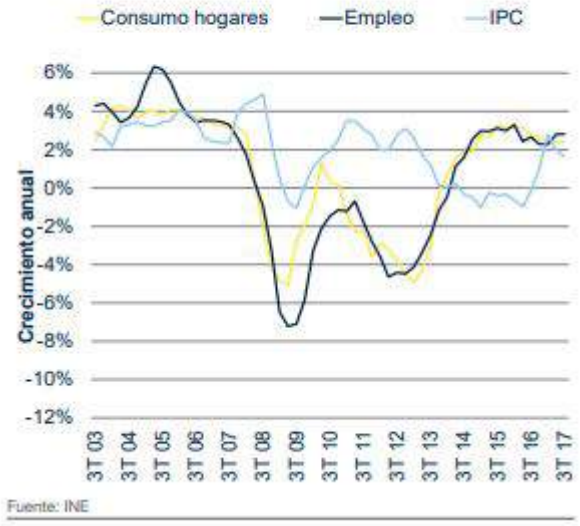
El buen comportamiento de los principales indicadores económicos ha favorecido la mejora constante en las previsiones del PIB desde principios de año, cuando se esperaba un crecimiento interanual del 2,3%.

El crecimiento del consumo de los hogares se mantiene en el 2,4% en el tercer trimestre de 2017 y por otro lado, el empleo crece un 2,8% en el mismo periodo, tres décimas más que en el primer trimestre, lo que supone la creación de más de 500.000 puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo. Esta tendencia de crecimiento de empleo continuará en el tiempo hasta 2021, según las previsiones de Focus Economics.

El mercado laboral se mantiene en fase expansiva. El último dato de la EPA de 2017 situó la tasa de desempleo en 16,38%, lo que representa un ajuste de más de 9,68 puntos porcentuales respecto al primer trimestre de 2013 (nivel más alto, no solo de los últimos años, sino de la serie histórica). Los últimos datos publicados por el Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE) arrojan un descenso del 9% en el número de desempleados en 2017.

GRÁFICO 3

Indicadores económicos



Fuente: INE

Ventas y afluencia a centros comerciales.

De acuerdo con los datos de la Asociación Española de Centros Comerciales (AECC) durante 2017 las ventas ascendieron a 43,600 millones de euros, lo que supone un incremento del 3,5% respecto a 2016, 0,97 puntos porcentuales por debajo del incremento experimentado en el año anterior.

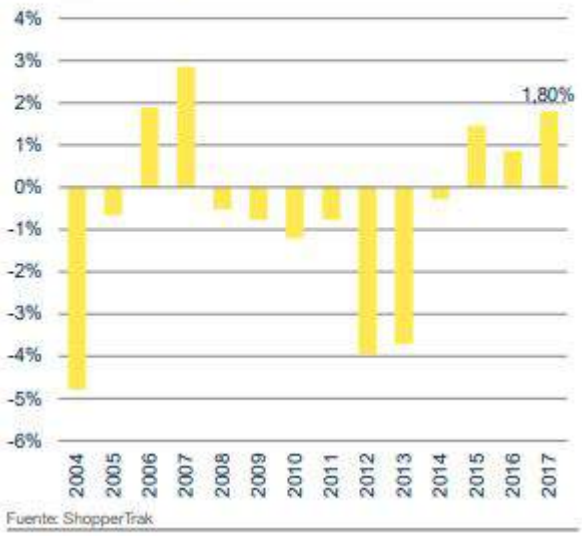
Los últimos valores que arroja el índice ShopperTrack confirman el buen momento del sector de centros comerciales y reflejan un incremento de afluencias del 1,8% respecto al año anterior, 0,9 puntos porcentuales por encima del ocurrido en 2016 y el valor de crecimiento más alto desde 2007.

Durante 2017 la evolución del índice ha sido irregular, contrastando los tres primeros meses en los que el tráfico creció a una media del 3,5% respecto a 2016 destacando el importante aumento del mes de enero, en el que creció 5,51% y los meses de mayo y agosto en los que descendió a una media del -0,27%.

El mes de octubre fue especialmente negativo para las afluencias de centros comerciales que descendieron un -3,18%, las condiciones meteorológicas fue el motivo principal de esta caída. La crisis catalana podría haber afectado a las visitas a los centros comerciales ubicados en dicha comunidad. En noviembre, las ofertas del Black Friday atrajeron a compradores y animaron las compras navideñas, registrándose una subida del índice acumulado en un 1,3% e impulsando un cierre de 2017 positivo.

GRÁFICO 4

Variación interanual del Índice ShopperTrak 2017



Fuente: ShopperTrak

Stock actual y densidad comercial.

El stock de superficie comercial en producto tradicional retail roza los 16,5 millones de metros cuadrados. La cifra incluye centros comerciales, complejos outlet, centros de ocio, parques de medianas superficies e hipermercados. La comparativa respecto al año anterior muestra un incremento del 1,4%.

En el reparto de Superficie Bruta Alquilable (SBA) actual por regiones, Madrid, Andalucía y la Comunidad Valenciana se mantienen en cabeza, concentrando entre las tres casi el 50% del total nacional. En el furgón de cola tampoco ha habido cambios. Extremadura, Baleares, Navarra, Cantabria, La Rioja, Ceuta y Melilla apenas acumulan 940.000 m² y tan solo representan el 6% del total.

En cuanto a la densidad comercial, el nivel nacional se sitúa en 353 m² por 1.000 habitantes, un 1,1% sobre la cifra del año 2016 y un 2,2% sobre la cifra de 2015.

En el marco europeo, y excluyendo los hipermercados, la ICSC (International Council of Shopping Centres) sitúa a España en el puesto 16 con una densidad (302 m²) 3% por debajo de la media europea (312 m²).

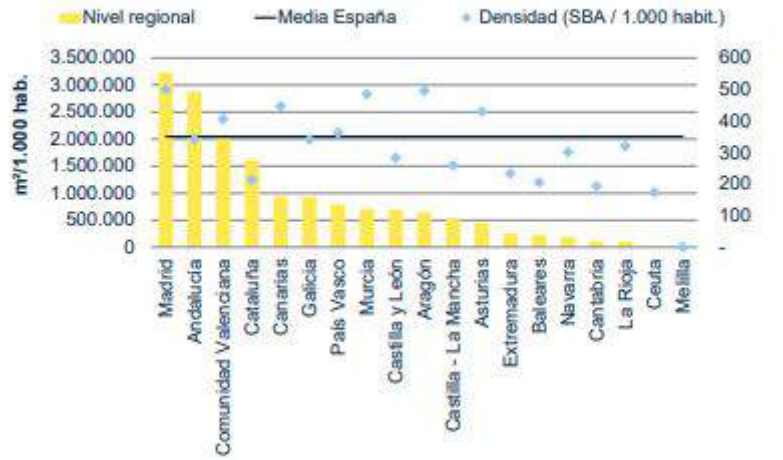
Por regiones, tras la inauguración de Plaza Río 2, la Comunidad de Madrid ha pasado a ocupar el primer puesto en el ranking, con 501 m², relegando a un segundo puesto a Aragón (495 m²) al que le sigue la región de Murcia (485 m²).

Durante 2017 más de 233.000 m² de SBA se han incorporado al mercado. Por tamaño destaca el Alisios (64.000 m²), propiedad del Grupo Hermanos Domínguez, se ubica en la localidad de

Tamaraceite, disponiendo de cerca de 125 locales comerciales y 70 restaurantes. Una de sus novedades consiste en la primera sala de cine junior del Archipiélago. Además, Conforama, Kiabi, Media Markt, H&M, Cortefiel y Mango también disponen de ubicaciones en el centro.

GRÁFICO 5

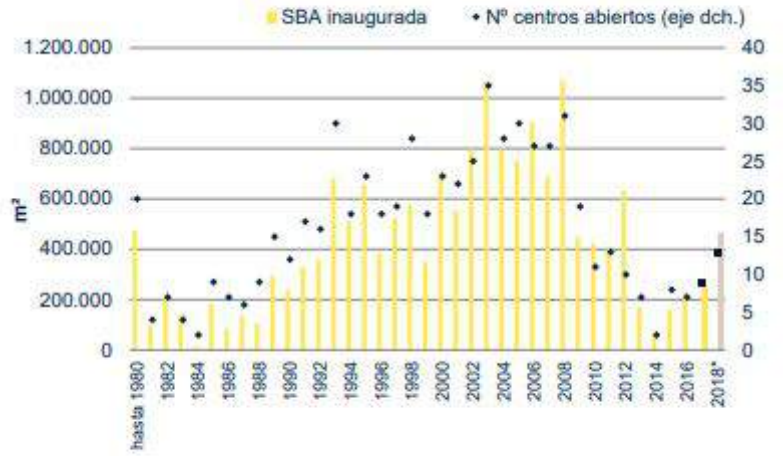
Densidad comercial por CCAA



Fuente: AECC / Savills Aguirre Newman

GRÁFICO 6

SBA inaugurada en España y número de centros abiertos



Fuente: AECC / Savills Aguirre Newman

Renovación y redistribución de espacios en centros comerciales.

La innovación ya no es una opción y tanto operadores como promotores están generando valor añadido para que la experiencia de compra sea diferente.
El punto de venta físico continúa teniendo elementos esenciales que no han pasado

desapercibidos por parte de los profesionales del comercio online que cada vez en mayor medida hacen incursiones en el inmobiliario físico. Tal es el caso de Alibaba, Amazon, PcComponentes, Tiendanimal o Hawkers en los que la estrategia offline es importante en el proceso de crecimiento de sus negocios.

Las áreas de restauración o food courts han sido zonas hasta ahora infrautilizadas tanto desde el punto de vista económico como del servicio que pueden ofrecer al consumidor. Ya no son meros lugares para comer y beber sino puntos de encuentro donde la socialización y el confort juegan un papel primordial: zonas de juegos para niños, áreas de recarga de móviles y ordenadores, zonas de lectura compartida, kioskos temporales en los que degustar o adquirir productos frescos o delicatessen o clases de cocina son algunos de los elementos que logran este objetivo e incrementan la estancia media en el centro y las sinergias con el resto de actividades.

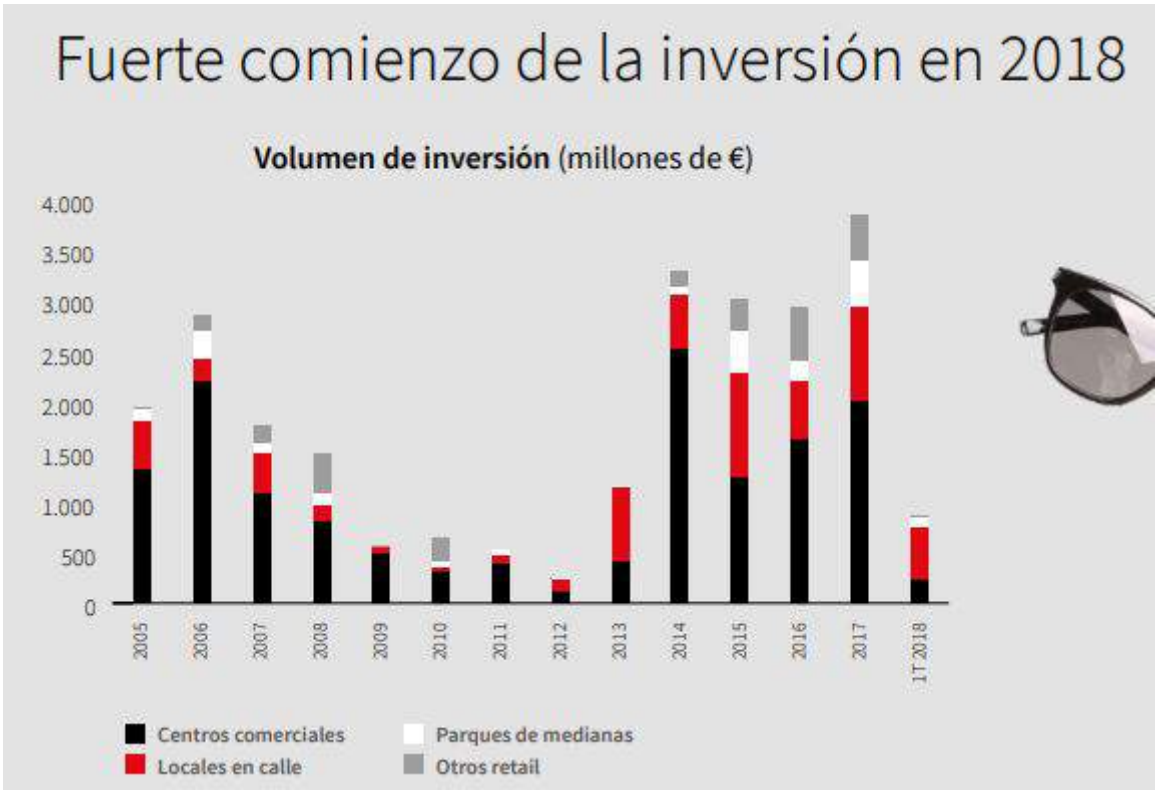
TABLA 1
Operadores más activos en centros comerciales

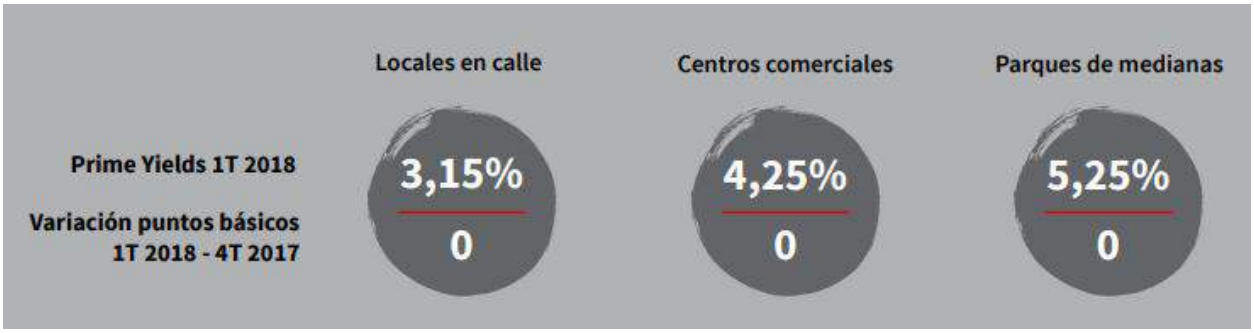
JD	H&M	Tagliatella
Sprinter	UDON	LUSH
PANDORA	MI SA KO	D
AKI	PRIMARK	MANGO
100 MONTADITOS	pimkie	adidas

Según JLL Fundamentales Mercado Retail 1T 2018:

España se encuentra entre los países europeos que mayor crecimiento estimado de capital values de centros comerciales experimentará en los próximos cinco años. Madrid, por su parte, también ocupa las primeras posiciones en cuanto al crecimiento previsto de precios de mercado de locales en calle hasta 2022. Las cifras de inversión en el primer trimestre son muy favorables, con un volumen total que ronda los 882 M€. En el primer trimestre han destacado grandes operaciones como la venta del portfolio de Inditex al fondo alemán Deka o la compra del 70% del centro comercial Parque Corredor por la joint venture formada por Redevco y Ares.


Rentas al alza
1T 2018
Rentas prime en €/m²/mes
Locales en calle
280 €
Centros comerciales
95,50 €
Parques de medianas
18,50 €
Crecimiento rentas 1T 2018 | 1T 2017
+5,3%
+4,9%
+2,8%


Fuerte comienzo de la inversión en 2018
Volumen de inversión (millones de €)
4.000
3.500
3.000
2.500
2.000
1.500
1.000
500
0
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
1T 2018
Centros comerciales
Locales en calle
Parques de medianas
Otros retail





CONCLUSIÓN:

Las ubicaciones y rótulos motores de los centros comerciales son fundamentales para la atracción de público y % de ocupación.
Se ha observado que estos factores en ciertas comunidades autónomas aún están en fase de despunte en cuanto a rotación de inquilinos y marcas, mientras que en las ubicaciones mejor comunicadas y con cierto despunte económico, la afluencia de público ya no solo en fin de semana hace que la ocupación mantenga buenos ratios de ocupación y afluencia.
En el caso del inmueble objeto de valoración este aspecto se ha tenido en consideración de forma favorable, lo que en términos de rentabilidad se ha estimado también para los cálculos.

De acuerdo con todo lo anterior, se han establecido las siguientes hipótesis de cálculo:

1º.- Que de acuerdo con la actual situación económica, así como con las expectativas de oferta-demanda de la zona, y el actual nivel de ocupación de los edificios comerciales próximos de similares características, se estima que se podría alquilar como superficie de medianas en varias unidades operativas, tal y como está en la actualidad,.

2º.- Que la situación de ubicación, tamaño de subdivisión de los locales, disposición del centro, comunicaciones y grado de ocupación actual se estima favorable y potencialmente atractivo para la implantación de nuevos desarrollos en las parcelas próximas, activando la consolidación del entorno.

3º.- Según dichos estudios la rentabilidad exigida a la inversión estaría entre un 5,50 % y un 7,50 %, estimando una rentabilidad conservadora en estos momentos que sería del 7,50 %, considerando 31 años de vida útil restante (*) prolongados 5 años más por considerar buen estado de conservación y mantenimiento tras reformas realizadas.
(Se considera vida útil de 50 años y según Catastro el inmueble tiene fecha de construcción de 2009)

IV.2 OFERTA Y DEMANDA

OFERTA DE LOCALES COMERCIALES DE MEDIANO TAMAÑO EN POLIGONOS Y PARQUES DE MEDIANAS SUPERFICIES:

El nivel de la oferta de locales comerciales en parques de medianas superficies englobados en centros comerciales situados en el entorno próximo al edificio que se valora así como en zonas comerciales próximas de similares características de la Comunidad de Madrid no son muy abundantes, la tipología se mezcla entre el uso puramente industrial o locales más bien de tipo a pie de calle.

DEMANDA DE LOCALES COMERCIALES DE MEDIANO TAMAÑO EN POLIGONOS Y PARQUES DE MEDIANAS SUPERFICIES:

El nivel de la demanda de locales comerciales de mediano tamaño en Parques de medianas y Polígonos industriales situados en el entorno próximo a las parcelas que se valoran así como en zonas comerciales próximas de similares características de las provincias de

PRECIOS DETECTADOS

El intervalo de valores unitarios de renta mínima garantizada de inmuebles de similares características ubicados en el entorno próximo al edificio que se valora, así como en zonas comerciales próximas de similares características de la provincia de Madrid, oscila actualmente entre 2,29-€/m²/mes y 12.-€/m²/mes, según superficies y ubicación.

Así mismo, es de significar que la renta variable mensual que se solicita para esta tipología de inmuebles oscila habitualmente entre el 6-8% de la facturación descontando la renta mínima garantizada pagada mensualmente (IVA excluido), obviamente siempre que dicho porcentaje sea superior a la renta mínima garantizada abonada.

Opinión:

Estimamos que este tipo de locales denominados de medianas pueden ser interesante para los operadores de marcas conocidas siempre que funcionen el resto de los locales que componen el parque comercial. Si el resto de locales ya abiertos presentasen baja ocupación sería difícil de comercializar estos nuevos locales a corto plazo.

Con los datos y estudios localizados y la disparidad de rentas, desde 12,00 €/m². mes, los mejor situados y más consolidados, hasta los 2,29 €/m². mes, los peor ubicadas , sería arriesgado estimar una renta media por encima de los 7,00 €/m². mes para el Edificio, al estar muy bien ubicado, tener una gran superficie y con un gran aparcamiento y excelente visibilidad y acceso.

IV.3 COMPARABLES

DATOS DE MERCADO RECABADOS EN LA PRIMERA SEMANA DE MAYO 2018					DATOS OFERTA			
LINK WEB	FUENTE PROFESIONAL O PARTICULAR	TELÉFONO	LOCALIZACIÓN Y/O DATO REFERENCIA	MUNICIPIO	sup. (m²)	€/mes	UNIT (€/m²mes)	OBSERVACIONES
https://www.idealista.com/inmueble/40233949/	Invertube Real Estate Ref 40233949	916 355 172	Avenida de las lagunas	Parla	930	7000	7,53	Laguna Park, Parla - Junto a Mercadona Fianza 2 meses. En bruto. 2012. salida humos
https://www.idealista.com/inmueble/36600450/	iSol Business	914 890 838	Centro Comercial Óptima, entre la M-841 y la A-4 Autovía del Sur, en la zona este de Pinto - carretera san martín de la vega Puerta Pinto - Valparaíso, Pinto Comunicado por las vías A4 salida 20, M-506, M-841 y M-50.	Pinto	500	6000	12,00	El C.C. Óptima fue construido en el año 2007, con uso de carácter mixto, comercial y ocio. Dispone de dos plantas más parking exterior (400 plazas). Sup 14.180m² construidos. Superficies disponibles desde 600m² hasta 3.800m². Locales en bruto. Ideal para jugueterías, bricolaje y jardinería, alimentación, decoración, material deportivo, juegos infantiles, moda, librería.
					600	5400	9,00	
					750	9000	12,00	
					900	7200	8,00	
					1000	12000	12,00	
					1600	12800	8,00	
					2200	17600	8,00	
					3800	30400	8,00	
https://www.milanuncios.com/alquiler-de-naves-industriales-en-parla-madrid/villa-juventus-264632318.htm	Ref: 264632318		carretera de Parla a Pinto	Parla	1400	3200	2,29	buena visibilidad desde la carretera parking para varios coches antigua actividad tienda de electrodomésticos.
https://www.milanuncios.com/alquiler-de-naves-industriales-en-parla-madrid/alquilo-nave-222521077.htm	Ref: 222521077		AVD DE RONDA 16	Parla	500	2100	4,20	dos patios uno delantero de 100 m y otro trasero de 150 m dotada de oficinas y servicios
https://www.idealista.com/inmueble/2226283/	Alcarria 2000	911 902 222	Avenida Leguario, 49	Parla	166	1211	7,30	hasta 1160 m² ZONA: Fuentebella-San Felix-El Leguario
https://www.idealista.com/inmueble/30172651/	Particular	620 109 369	calle Londres, 41	Parla	850	2500	2,94	Pintores-Ferial, Parla - 200 m patio delantero, fachada Ctra Parla-Pinto / entrada CL Londres, anterior actividad: calderería/ altura interior 10 m
https://www.idealista.com/inmueble/36124571/	M² - Ref.: PNT-N.055_9	914 890 847	Parque Europa - Los Pitufos	Pinto	1392	5568	4,00	complejo cerrado con vigilancia 24h. PB-569,03 m² en bruto / P1ª OFIC 823,23 m² diáfana nuevo BIE contraincendios, Comundad 0,50 €/m²/mes
https://www.idealista.com/inmueble/2285063/	BNP Real Estate	914 549 684	Urb. P.I.SAN MARCOS, Los Olivos - Los Ángeles	Getafe	7200	32400	4,50	en sector semiindustrial -Zona comercial de Getafe donde hay varios centros de outlets
https://www.idealista.com/inmueble/38690671/	Inmobiliaria Lorena SA	914 873 108	paseo John Lennon, 12	Getafe	592	1480	2,50	Los Olivos -Los Ángeles tb con almacén de 600m². buenas comunicaciones.
https://www.idealista.com/inmueble/38353492/	Inmobiliaria Calvo	914 891 817	Avenida Quitapesares, 6	Villaviciosa de Odón	624	4500	7,21	parcela 774 m². Nave comercial, en esquina con la avenida principal del polígono.construida en 2003. PB 450 m² uso comercial / P1ª 185m²
https://www.idealista.com/inmueble/39703770/	Novacasa Gestion	916 352 395	Av Auitapesares - Parque empresarial Villapark	Villaviciosa de Odón	744	3000	4,03	en la mejor zona del PQ EMP con salida y entrada directa desde M-856 y M-506, PB comercial y P1ª ofic, dispone de cristales blindados y cierre, AC frío/calor, políg.vigilancia 24 h

Tabla de comparables con unitarios netos, coeficientes de homogeneización y grupos por tramos de superficies:

	LOCALIZACIÓN Y/O DATO REFERENCIA	MUNICIPIO	sup. (m²)	€/mes	UNIT (€/m²mes)	OBSERVACIONES	% neg	Coef Homog	Resultado	GRUPO COMP
1	Avenida de las lagunas	Parla	930	7.000	7,53	Laguna Park, Parla - Junto a Mercadona Fianza 2 meses. En bruto. 2012. salida humos	7,30	1,00	7,30	3
2	Centro Comercial Óptima, entre la M-841 y la A-4 Autovía del Sur, en la zona este de Pinto - carretera san martín de la vega Puerta Pinto - Valparaíso, Pinto Comunicado por las vías A4 salida 20, M-506, M-841 y M-50.	Pinto	500	6.000	12,00	El C.C. Óptima fue construido en el año 2007, con uso de carácter mixto, comercial y ocio. Dispone de dos plantas más parking exterior (400 plazas). Sup 14.180m² construidos. Superficies disponibles desde 600m² hasta 3.800m². Locales en bruto. Ideal para jugueterías, bricolaje y jardinería, alimentación, decoración, material deportivo, juegos infantiles, moda, librería.	11,40	0,90	10,26	1
3			600	5.400	9,00		8,73	0,95	8,29	1
4			750	9.000	12,00		11,76	0,77	9,06	2
5			900	7.200	8,00		7,84	0,95	7,45	3
6			1.000	12.000	12,00		11,76	0,77	9,06	3
7			1.600	12.800	8,00		7,84	0,77	6,04	4
8			2.200	17.600	8,00		7,76	0,75	5,82	4
9			3.800	30.400	8,00		7,76	0,75	5,82	5
10	carretera de Parla a Pinto	Parla	1.400	3.200	2,29	buena visibilidad desde la carretera parking para varios coches antigua actividad tienda de electrodomésticos.	2,24	1,23	2,76	4
11	AVD DE RONDA 16	Parla	500	2.100	4,20	dos patios uno delantero de 100 m y otro trasero de 150 m dotada de oficinas y servicios	4,20		0,00	1
12	Avenida Leguario, 49	Parla	166	1.211	7,30	hasta 1160 m² ZONA: Fuentebella-San Felix-El Leguario	7,08	1,00	7,08	1
13	calle Londres, 41	Parla	850	2.500	2,94	Pintores-Ferial, Parla - 200 m patio delantero, fachada Ctra Parla-Pinto / entrada CL Londres, anterior actividad: calderería/ altura interior 10 m	2,94	NO	NO	3
14	Parque Europa - Los Pitufos	Pinto	1.392	5.568	4,00	complejo cerrado con vigilancia 24h. PB-569,03 m² en bruto / P1ª OFIC 823,23 m² diáfana nuevo BIE contraincendios, Comundad 0,50 €/m²/mes	3,92	1,00	3,92	4
15	Urb. P.I.SAN MARCOS, Los Olivos - Los Ángeles	Getafe	7.200	32.400	4,50	en sector semiindustrial -Zona comercial de Getafe donde hay varios centros de outlets	4,41	0,85	3,75	5
16	paseo John Lennon, 12	Getafe	592	1.480	2,50	Los Olivos -Los Ángeles tb con almacén de 600m². buenas comunicaciones.	2,50	NO	NO	1
17	Avenida Quitapesares, 6	Villaviciosa de Odón	624	4.500	7,21	parcela 774 m². Nave comercial, en esquina con la avenida principal del polígono.construida en 2003. PB 450 m² uso comercial / P1ª 185m²	7,07	1,00	7,07	1
18	Av Auitapesares - Parque empresarial Villapark	Villaviciosa de Odón	744	3.000	4,03	en la mejor zona del PQ EMP con salida y entrada directa desde M-856 y M-506, PB comercial y P1ª ofic, dispone de cristales blindados y cierre, AC frío/calor, políg.vigilancia 24 h	3,95	1,15	4,54	2

En la tabla (arriba indicada) de los comparables seleccionados en el estudio de mercado realizado, se han establecido grupos según los tramos de superficie, realizando varios grupos, y homogeneizando según sus características, localización, potencial uso comercial, localización, accesos, etc.
Los comparables más similares son los dos primeros, inmuebles comerciales bien medianas bien de tipo mixto, el segundo de ellos es un centro comercial que está en oferta con distintos tamaños de locales, con buena ubicación y servicios. Muy similar.

Los rangos de unitarios homogeneizados son los siguientes:

Grupo	Superf (m²)	Unit homog GPO
1	hasta 650 m²	8,17 €/m²
2y3	750 - 1000	7,48 €/m²
4	1100 - 1700	4,63 €/m²
5	>2000	4,78 €/m²
Unit. homog orient. global:		
SUP med ponderada:	**1.482 m²**	**6,89 €/m²**

La media de las rentas encuestadas, asciende a 6,89 €/m²/mes, considerando un aumento por homogeneización, al estar los locales valorados en una zona de influencia de la denominada corona metropolitana de Madrid, del 10% y un ajuste por negociación del orden del 5%, el valor a efectos de cálculo adoptado es de 7,21 €/m²/mes.

SECCION V - VALORACION

V.1 METODOLOGIA Y SUPUESTOS

La metodología empleada en la presente valoración es:

Valor de Mercado por Método de Actualización de Rentas:

El método se basa en el análisis de Inversiones con valores esperados.

- Se estimarán los costes de comercialización y los financieros normales para un promotor medio y para una edificación de características similares a la analizada.
- Se estimará el valor en renta del inmueble comercial bajo el supuesto de que se encuentre, a la fecha de la valoración, alquilado a renta de mercado.
- Se fijará el margen de beneficio del promotor, que en este caso ajustamos a un 7,50% para el Parque Comercial una vez alquilado al ser un valor de mercado, por lo que se considera una tasa de actualización actual para este tipo de operaciones.
- Partimos de las siguientes consideraciones:

1. Entre los comparables detectados en los principales operadores del sector se aprecia que el precio unitario medio para locales en centros comerciales, entre grandes y pequeños, se podría estimar en 7,21.-€/m². mes, para el parque comercial.
2. Los locales de medianas, se suelen comercializar en periodos más cortos y su nivel de desocupación se puede estimar en un 5,00%, como media del sector en locales mayores de 1.500 m².
3. Las rentas y costes se actualizarán al 0,52%, equivalente al 50% del incremento del IPC de los últimos 10 años.

V.2 COMENTARIOS ESPECIFICOS RELATIVOS AL ACTIVO OBJETO DE VALORACIÓN

- El activo objeto de valoración presenta los siguientes **aspectos favorables y/o positivos:**
  - La ubicación, dentro del desarrollo de la UE-1, es la primera parcela de uso comercial desarrollada dentro del sector, que, además es la que más ventajas presenta en cuanto a su localización, al estar "directamente conectada" con el caso urbano por el puente (paso peatonal y carril bici) situado sobre la N-42. Además el acceso desde la N-42 desde la salida 20 es de fácil acceso.
  - La disposición de las piezas, la facilidad de circulación y ordenamiento del conjunto.
  - La cierta flexibilidad de un potencial cambio de la estructura de subdivisión de las superficies de oferta para adaptación a las necesidades de un determinado inquilino.
  - La escasa competencia directa en el entorno próximo.
- El activo objeto de valoración presenta los siguientes **aspectos desfavorables y/o negativos:**
  - Comunicaciones por autobuses con el resto del municipio
  - Grado de escasa consolidación del resto de la UE y de largo plazo para el resto del Sector 5.

V.3 VALORACION

Para el cálculo del valor por actualización del inmueble partiremos de la relación de rentas actual, facilitada por el solicitante y que se estima correcta, con las previsiones futuras de ocupación y revalorización de rentas expuestas a lo largo del informe.

Consideraremos que a lo largo de los próximos años se mantenga la ocupación del 100% actual si bien dados los periodos de carencia que se suelen conceder a los nuevos inquilinos para su instalación, las rentas de mercado se verían disminuidas durante toda la vida útil de la explotación restante, 40 años, en un 2,00% aproximadamente.

A partir de 2019 el crecimiento de rentas se produciría de manera prudente en torno al 50% de la media del IPC de los últimos 10 años, es decir se estimaría una subida del 0,52% anual durante los 40 años restantes de vida útil estimados para en centro comercial.

Durante toda la vida útil del centro comercial, 40 años, se estima una inversión en mantenimiento y conservación asumible por la propiedad del orden de 4,00 €/m² sobre la SBA, lo que supondría una inversión anual de 72.152,00 €, más un 3,00% de los ingresos en conceptos de gastos de administración del propietario.

La tasa de actualización considerada será del 7,50% conforme a los estudios sectoriales expuestos a lo largo de este informe.

Adjuntamos los cálculos realizados:

METODO ACTUALIZACIÓN DE RENTAS - DATOS PREVIOS

EDIFICIO	AÑO	RENTA NETA €/M² MES	SBA M²	RENTA BRUTA €/AÑO	OCUPACION ESTIMADA	RENTA NETA €/AÑO
LOCALES	2.018	6,87	18.038,00	1.486.990,45	100,00%	1.486.990,45
LOCALES	2.019	7,27	18.038,00	1.573.159,08	98,00%	1.541.695,90
LOCALES	2.020	7,31	18.038,00	1.581.339,51	98,00%	1.549.712,72
	TOTAL		18.038,00	.		
Tasa actualización estimada:		**7,50%**				
Incremento de rentas y costes:		**0,52%**				
Coste mantenimiento Local:		**72.152,00**	€/año			
Costes propiedad		**3,00%**	Sobre ventas	Durante toda la vida útil		

OBSERVACIONES:
Estimamos que el edificio comercial se mantiene a renta de mercado con subidas del 0,52% y ocupación media del 98% durante toda su vida útil.

METODO ACTUALIZACION DE RENTAS

CASH FLOW

	AÑO	INGRESOS ALQUILER	COSTES CONSTRUCCION Y MANTENIMIENTO	GASTOS GENERALES Y RESTO DE COSTES	**RESULTADO**	**VALOR ACTUALIZACION DE RENTAS**
		€	€	€	**€**	**€**
1	2018	1.486.990,45	72.152,00	44.609,71	**1.370.228,73**	**1.321.565,94**
2	2019	1.541.695,90	72.527,19	46.250,88	**1.422.917,83**	**1.276.636,11**
3	2020	1.549.712,72	72.904,33	46.491,38	**1.430.317,00**	**1.193.743,83**
4	2021	1.557.771,22	73.283,43	46.733,14	**1.437.754,65**	**1.116.233,77**
5	2022	1.565.871,63	73.664,51	46.976,15	**1.445.230,97**	**1.043.756,45**
6	2023	1.574.014,16	74.047,56	47.220,42	**1.452.746,18**	**975.985,10**
7	2024	1.582.199,04	74.432,61	47.465,97	**1.460.300,46**	**912.614,16**
8	2025	1.590.426,47	74.819,66	47.712,79	**1.467.894,02**	**853.357,91**
9	2026	1.598.696,69	75.208,72	47.960,90	**1.475.527,07**	**797.949,18**
10	2027	1.607.009,91	75.599,81	48.210,30	**1.483.199,81**	**746.138,16**
11	2028	1.615.366,37	75.992,93	48.460,99	**1.490.912,45**	**697.691,23**
12	2029	1.623.766,27	76.388,09	48.712,99	**1.498.665,19**	**652.389,98**
13	2030	1.632.209,85	76.785,31	48.966,30	**1.506.458,25**	**610.030,15**
14	2031	1.640.697,35	77.184,59	49.220,92	**1.514.291,83**	**570.420,75**
15	2032	1.649.228,97	77.585,95	49.476,87	**1.522.166,15**	**533.383,20**
16	2033	1.657.804,96	77.989,40	49.734,15	**1.530.081,42**	**498.750,50**
17	2034	1.666.425,55	78.394,94	49.992,77	**1.538.037,84**	**466.366,51**
18	2035	1.675.090,96	78.802,60	50.252,73	**1.546.035,64**	**436.085,23**
19	2036	1.683.801,43	79.212,37	50.514,04	**1.554.075,02**	**407.770,11**
20	2037	1.692.557,20	79.624,28	50.776,72	**1.562.156,21**	**381.293,50**
21	2038	1.701.358,50	80.038,32	51.040,75	**1.570.279,42**	**356.536,03**
22	2039	1.710.205,56	80.454,52	51.306,17	**1.578.444,88**	**333.386,06**
23	2040	1.719.098,63	80.872,88	51.572,96	**1.586.652,79**	**311.739,23**
24	2041	1.728.037,95	81.293,42	51.841,14	**1.594.903,38**	**291.497,93**
25	2042	1.737.023,74	81.716,15	52.110,71	**1.603.196,88**	**272.570,90**
26	2043	1.746.056,27	82.141,07	52.381,69	**1.611.533,51**	**254.872,81**
27	2044	1.755.135,76	82.568,21	52.654,07	**1.619.913,48**	**238.323,86**
28	2045	1.764.262,46	82.997,56	52.927,87	**1.628.337,03**	**222.849,43**
29	2046	1.773.436,63	83.429,15	53.203,10	**1.636.804,38**	**208.379,77**
30	2047	1.782.658,50	83.862,98	53.479,76	**1.645.315,76**	**194.849,62**
31	2048	1.791.928,32	84.299,07	53.757,85	**1.653.871,41**	**182.197,99**
32	2049	1.801.246,35	84.737,42	54.037,39	**1.662.471,54**	**170.367,83**
33	2050	1.810.612,83	85.178,06	54.318,38	**1.671.116,39**	**159.305,81**
34	2040	1.820.028,02	85.620,98	54.600,84	**1.679.806,20**	**148.962,05**
35	2041	1.829.492,17	86.066,21	54.884,76	**1.688.541,19**	**139.289,90**
36	2042	1.839.005,52	86.513,76	55.170,17	**1.697.321,60**	**130.245,78**
37	2043	1.848.568,35	86.963,63	55.457,05	**1.706.147,67**	**121.788,89**
38	2044	1.858.180,91	87.415,84	55.745,43	**1.715.019,64**	**113.881,11**
39	2045	1.867.843,45	87.870,40	56.035,30	**1.723.937,74**	**106.486,78**
40	2046	1.877.556,24	88.327,33	56.326,69	**1.732.902,22**	**99.572,57**
	SUMA	**67.953.073,28**	**3.198.967,25**	**2.038.592,20**	**62.715.513,83**	**19.549.266,11**

VALOR DE MERCADO					
				VALOR ACTUAL METODO DE ACTUALIZACION DE RENTAS ESTIMADAS	
VALOR DE	***1***	*EDIFICIO COMERCIAL*		***19.549.266,11***	**€**
VALOR DE MERCADO				***19.549.266,11***	**€**

VALOR ESTIMADO REDONDEADO: 19.550.000,00.-€.

19.550.000,00 EUROS

(DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL EUROS)

V.4 FECHA DE VALOR Y FECHA DE EMISION

La fecha de valor es el día 7 de mayo de 2018. Se hace constar que los valores pueden sufrir modificaciones a lo largo del tiempo y por lo tanto una valoración realizada en una fecha concreta puede no resultar válida para una fecha anterior o posterior.

Se realiza visita al inmueble, realizando inspección exterior, en fecha: 26 de abril de 2018.

V.5 COMENTARIOS A LA VALORACION

Fecha de la valoración:
La valoración se realiza considerando la información y el estado de los inmuebles y del mercado a fecha 7 de mayo de 2018, siendo esta la fecha de valoración a todos los efectos.

Solicitante y destinatario:
El solicitante y destinatario es: VERACRUZ PROPERTIES, S.A. - Avda Blasco Ibañez nº 6 CC Plaza Mayor - 46701 Gandia - Valencia

Activo:
PARQUE COMERCIAL – "PARLA NATURA", compuesto por tres edificios, A, B y C y zona de aparcamiento urbanizado, situado en la Avenida de Torres Quevedo 1 de Parla, en la provincia de Madrid, supuesto libres de cargas, a efectos de obtener su valor de Mercado.

Finalidad de la valoración:
Esta valoración tiene como finalidad exclusiva determinar el valor de Mercado del activo inmobiliario para asesoramiento al propietario.

Uso del presente informe:
Este informe se emite para uso exclusivo del solicitante.

El presente informe de valoración debe ser entendido en su conjunto. La lectura e interpretación parcial del mismo puede desvirtuar el contenido y conclusiones de la valoración y conducir a una interpretación errónea.

Status del valorador:
Los valoradores, VALTECSA y Antonio Burgos Díaz, son valoradores externos e independientes del solicitante.

Criterio de la valoración:
Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando su venta por separado y no formando parte de una cartera de inmuebles.

Alcance de las investigaciones y comprobaciones realizadas:
Para emitir el presente informe se ha realizado una inspección visual del inmueble. No se ha verificado la veracidad de la documentación e información facilitada, por lo que el valor obtenido podría sufrir variación en caso de que los supuestos adoptados no se correspondieran con la realidad. Se incluye una relación con el alcance de las investigaciones realizadas.

El informe ha sido realizado partiendo de la documentación e información aportada por el cliente, así como en base a la visita de inspección realizada al inmueble. En caso de que exista documentación y/o información relevante no facilitada o que la aportada no se corresponda con la realidad el informe, los resultados carecerían de toda validez.

Las principales comprobaciones realizadas han sido:

→ Identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección ocular por parte de un técnico competente. Las comprobaciones respecto a su superficie y demás características físicas del inmueble se han basado en la información y documentación facilitada por el solicitante.

  → Respecto al estado de ocupación se parte del listado de inquilinos, fechas de contratos y vencimientos, así como de las rentas fijas y variables, que se asume como correcta y veraz.

  → Las características del inmueble referentes al planeamiento urbanístico (licencias de apertura y actividad) ha sido realizada partiendo de la consulta a la web municipal y a la documentación e información facilitada por el cliente. En caso de que exista documentación y/o información relevante al respecto no facilitada o que la aportada no se corresponda con la realidad el informe, los resultados carecerían de toda validez.

→ Información de mercado. Comprobación de los valores de mercado mediante procedimientos muestrales y estadísticos en aquellos casos en los que para obtener el valor del inmueble se haya aplicado la comparación.

Todas estas comprobaciones tienen las limitaciones derivadas del alcance y veracidad de la documentación e información facilitada por el cliente así como de las posibles restricciones que pudiera haber en la realización de la visita de inspección al inmueble.

Para realizar estas comprobaciones se han verificado en base a lo anteriormente mencionado:

→ Las características del entorno, la disponibilidad de comunicaciones e instalaciones que afectan al valor.

- → Las características del inmueble.
- → Las dimensiones y superficies de los inmuebles.
- → El uso de los inmuebles.
- → La descripción del inmueble
- → El estado aparente de conservación y mantenimiento.
- → La correspondencia, en su caso, entre la identificación registral, catastral y real del inmueble.
- → La situación urbanística

V.6. SUPUESTOS Y SUPUESTOS ESPECIALES

Supuestos:

Se han pactado con el cliente los siguientes supuestos

La superficie ha sido contrastada documental pero no físicamente, por lo que el valor se obtiene en el supuesto de que la superficie adoptada se corresponda con la realidad y se ubique en el emplazamiento indicado en la documentación aportada.
Las comprobaciones urbanísticas se han realizado sobre la documentación aportada que se adjunta al informe, por lo que se recomienda contrastarlas con la cédula urbanística o certificado municipal.

En el caso de que los parámetros urbanísticos, sobre todo en lo referente a licencias de apertura y actividad, adoptados no se correspondan con los obtenidos de la información recabada, el valor es susceptible de ser modificado.

Los datos en cuanto a titularidad, uso y destino del inmueble han sido obtenidos de la documentación e información facilitada por el solicitante, por lo que se hace el supuesto de que dicha información y documentación se corresponde con la realidad, fundamentalmente en lo referente a la ocupación.

Se ha obtenido el valor del inmueble en el supuesto de que se encuentre libre de todo tipo de cargas y gravámenes, excepto de inquilinos.

Las comprobaciones e inspecciones realizadas por el valorador no tienen la consideración de inspecciones técnicas, limitándose a realizar las necesarias para obtener el valor del inmueble, sin realizar investigaciones que tengan como finalidad determinar ni el estado de los inmuebles en cuanto a patologías o vicios ocultos ni ningún otro.

No es objeto de este informe ofrecer asesoramiento sobre la naturaleza o riesgos de contaminación, tanto del terreno como de las edificaciones, o sobre la existencia de sustancias tóxicas, ni sobre los costes de su eliminación, por lo que el valor se obtiene en el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de tales riesgos o circunstancias.

El valor se obtiene en el supuesto de que los inmuebles no estén afectados por factores medioambientales inherentes al mismo o a la URBANIZACIÓN circundante que pudieran incidirle.

SECCION VI - CONFIDENCIALIDAD Y LIMITACIONES. RESPONSABILIDADES.

Confidencialidad

El presente informe está destinado exclusivamente al solicitante del mismo y para el uso descrito en el punto V.5, por lo que copiar, reproducir o distribuir a terceros necesitará el consentimiento previo y por escrito de VALTEC, S.A.

Limitaciones

Esta valoración se ha realizado bajo los supuesto de que no existan restricciones onerosas ni gastos extraordinarios de los que no tenemos conocimiento, y conforme a todos los supuestos reflejados en el presente informe y teniendo en cuenta los comentarios expresados.

Responsabilidades

El Valorador asume la responsabilidad en cuanto a la correcta aplicación de los métodos y bases de valoración empleados si bien no asume ninguna responsabilidad sobre la veracidad o realidad de la documentación, dado que los resultados reales podrían ser diferentes puesto que frecuentemente, la realidad fáctica, así como los acontecimientos y las circunstancias no resultan tal y como se esperaban y se pretende abarcar un período futuro en el que hay riesgos subyacentes, pudiendo estas diferencias, en algunos supuestos, ser significativas. En este sentido, ningún aspecto contenido en el presente Informe es o puede ser considerado como una promesa, garantía o declaración de compromiso alguno para el futuro. El Valorador posee el conocimiento, habilidades y comprensión necesaria para realizar la valoración de forma competente.

La responsabilidad de El Valorador por el presente informe queda limitada a la finalidad y cliente para el que se ha realizado, excluyendo expresamente la responsabilidad frente a terceros y otras finalidades. La responsabilidad de la valoración le corresponde al valorador individual. El Valorador es externo respecto a El Solicitante.

Se ha realizado el presente informe de valoración en base a la documentación e información facilitada por el solicitante sobre superficies, situación, propiedad y usuario, condiciones de ocupación, restricciones, situación urbanística, servidumbres, licencias, vicios ocultos etc. No asumimos ninguna responsabilidad derivada de que se nos oculte o se nos proporcione información incompleta.

El Valorador declara que no tiene vínculos anteriores de ningún tipo con El Solicitante y que por tanto actúa con la máxima objetividad.

El Solicitante solicitará el consentimiento por escrito a El Valorador en caso de querer reproducir o hacer referencias públicas a la valoración o al informe.

La valoración se realiza conforme a las NORMAS DE VALORACION RICS, 9ª EDICION de enero de 2014.
VALTECSA (el Valorador), dispone de un sistema de reclamaciones a disposición del solicitante.

El cumplimiento de las NORMAS DE VALORACION RICS implica la posibilidad de estar sujeto a seguimiento por parte de la Institución, según las normas de conducta y carácter disciplinario.

VALTECSA tiene una póliza de Responsabilidad Civil contratada.

Y para que conste esta opinión de valor, firmo el presente en Madrid, a 7 de mayo de 2018.

VALORADOR	SUPERVISOR	REPRESENTANTE SOCIEDAD
		
Antonio Ramón Burgos Díaz MRICS Nº 1296615	Raúl Fernández Sánchez Director Técnico VALTEC, S.A.	Enrique Gutiérrez Briones Director Operativo VALTEC, S.A.

APÉNDICE I

Bases de contratación

1. Siguiendo las instrucciones de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. hemos realizado el presente informe de valoración del Edificio Comercial exento sito en la Avenida Blasco Ibáñez (CC. PLAZA MAYOR), nº S/N, en el municipio de Gandía, provincia de VALENCIA (46701), supuesto libre de cargas, excepto inquilinos.

2. El presente informe tiene como finalidad exclusiva determinar el valor de mercado del inmueble con finalidad asesoramiento, declarando que no es válido ni para ninguna finalidad diferente a esta ni para ningún otro solicitante y/o destinatario distinto del indicado.

3. El Objeto de la valoración es el parque comercial PARLA NATURA en el municipio de Parla, provincia de Madrid, supuesto libres de cargas, a efectos de obtener su valor de Mercado.

4. El Tipo de propiedad es Edificio Comercial alquilado.

5. El Derecho que se valora es la Plena Propiedad y sin servidumbres y cargas que graven la propiedad.

6. Las Bases de Valor empleadas en la valoración será el Valor de Mercado.

7. La fecha de la valoración será el 5 de mayo de 2018.

8. El Valorador declara que no tiene vínculos anteriores de ningún tipo con El Solicitante y que por tanto actúa con la máxima objetividad.

9. La responsabilidad de la valoración le corresponde al valorador individual. El Valorador es externo respecto a El Solicitante.

10. Se valora en euros (€).

11. La valoración se hará bajo los supuestos de que no existan restricciones onerosas ni gastos extraordinarios de los que no tenemos conocimiento, y conforme a todos los supuestos reflejados en el presente informe y teniendo en cuenta los comentarios expresados.

12. Las comprobaciones que se realizan son: *la inspección física exterior e interior, la documentación registral y la documentación catastral.*

13. Se ha dispuesto de documentación que acredite los inquilinos, fechas de contrato, de vencimiento y la renta actual.

14. El Solicitante solicitará el consentimiento por escrito a El Valorador en caso de querer reproducir o hacer referencias públicas a la valoración o al informe.

15. La valoración se realizará conforme a las NORMAS DE VALORACION RICS, 9ª EDICION de enero de 2014.

16. El Valorador posee el conocimiento, habilidades y comprensión necesaria para realizar la valoración de forma competente.

17. Los honorarios se calculan en base a la responsabilidad y cualificación necesaria.

18. La presente valoración se hace bajo el supuesto de que se encuentre, a la fecha de la valoración, alquilado a la renta facilitada por el solicitante y en las condiciones que figuran en el listado aportado.

19. VALTECSA (el Valorador), dispone de un sistema de reclamaciones a disposición del solicitante.

20. El cumplimiento de las NORMAS DE VALORACION RICS implican la posibilidad de estar sujeto a seguimiento por parte de la Institución, según las normas de conducta y carácter disciplinario.

VALTECSA
Valoraciones Técnico Económicas

C/ Oquendo 23, Bajo 8- C.P. 28006 MADRID
Telf. 91 571 33 00 - Fax 91 571 44 52
central@valtecsa.com http://www.valtecsa.com

Regulated by RICS

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Avenida Blasco Ibañez
46701 – Gandía (Valencia)

Ref.: 2018-003501/40

Madrid, 7 de mayo 2018

De acuerdo a su requerimiento hemos procedido a la estimación del valor del inmueble ubicado en la Calle d'Enllaçament a la N 340, Parcela B de la Reparcelación del Sector T-2, Centro Comercial "PLAZA MAYOR", en el municipio de Xàtiva, provincia de Valencia (46800).

La presente estimación de valor se ha realizado de forma independiente, sin estar supeditados los honorarios al valor alcanzado, y no teniendo intereses presentes o previstos sobre la propiedad valorada.

El inmueble ha sido visitado por el tasador el 25 de abril de 2018, y de acuerdo con nuestros mejores conocimientos y apreciaciones, todas las afirmaciones e informaciones que se reflejan en el presente informe son válidas y correctas, y en ningún caso se ha omitido conscientemente información alguna.

En base a las consideraciones que exponemos en el informe adjunto, es nuestra opinión que el Valor de Mercado del inmueble a fecha 7 de mayo de 2018, viene representado en la cantidad de:

39.300.000,00 EUROS (TREINTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS MIL EUROS)

Agradecemos su confianza en nuestra firma y quedamos a su disposición para aclarar cualquier duda que pudiera surgirles.

Les saludamos atentamente,

VALTEC, S.A.



Enrique Gutiérrez
Director de Operaciones

Inscrita en el Reg. Mer. Madrid. Tomo 7.036 Gral. 6.033 Secc. 3ª, del Libro de Sociedades, Folio 10, Hoja Nº 71.908. Innscrip. 1ª. – C.I.F. A-78330768
Regulada por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Nº 710919

VALTECSA
Valoraciones Técnico Económicas

C/ Oquendo 23, Bajo 8- C.P. 28006 MADRID
Telf. 91 571 33 00 - Fax 91 571 44 52
central@valtecsa.com http://www.valtecsa.com

Regulated by RICS

Inscrita en el Reg. Mer. Madrid. Tomo 7.036 Gral. 6.033 Secc. 3ª del Libro de Sociedades, Folio 10, Hoja Nº 71.908. Innscrip. 1ª. – C.I.F. A-78330768
Regulada por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Nº 710919



II. VALORACION DEL EDIFICIO COMERCIAL SITO EN CALLE D'ENLLAÇAMENT A LA N 340, PARCELA B DE LA REPARCELACION DEL SECTOR T-2, CENTRO COMERCIAL "PLAZA MAYOR", EN EL MUNICIPIO DE XATIVA, PROVINCIA DE VALENCIA (46800).

Expediente:	2018-03501/40 v.01
Fecha:	7 de mayo de 2018
Solicitante:	**VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

CONTENIDO

SECCION I - TERMINOS DE REFERENCIA 3
I.1 DATOS DEL SOLICITANTE, DESTINATARIO Y CONTACTO 3
I.2 FINALIDAD Y ALCANCE DEL INFORME 3
I.3. FECHA DE VALOR Y FECHA DE EMISION 3
I.4 USO Y DESTINO DEL INMUEBLE 3
I.5 BASES DE VALORACION 3
I.6 DOCUMENTACION APORTADA 4
SECCION II - LOS ACTIVOS 5
II.1 UBICACIÓN E IDENTIFICACION 5
II.1.1 Datos registrales 5
II.1.2 Datos catastrales 11
II.2 DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS 11
II.3 SUPERFICIES 26
II.4 TIPO DE NÚCLEO 27
SECCIÓN III - SITUACIÓN LEGAL 30
III.1 SITUACION URBANISTICA 30
III.2 REGIMEN DE PROTECCION, TENECIA Y OCUPACION 54
SECCIÓN IV - INFORMACIÓN DE MERCADO 56
IV.1 MERCADO, ASPECTOS GENERALES 56
IV.2 OFERTA Y DEMANDA 70
IV.3 COMPARABLES 71
SECCION V - VALORACION 75
V.1 METODOLOGIA Y SUPUESTOS 75
V.2 COMENTARIOS ESPECIFICOS RELATIVOS A LOS ACTIVOS 75
V.3 VALORACION 76
V.4 FECHA DE VALOR Y FECHA DE EMISION 78
V.5 COMENTARIOS A LA VALORACION 78
V.6. SUPUESTOS Y SUPUESTOS ESPECIALES 80
SECCION VI - CONFIDENCIALIDAD Y LIMITACIONES. RESPONSABILIDADES. 81
Confidencialidad 81
Limitaciones 81
Responsabilidades 81
APÉNDICE I 83
Bases de contratación 83

SECCION I - TERMINOS DE REFERENCIA

I.1 DATOS DEL SOLICITANTE, DESTINATARIO Y CONTACTO

Siguiendo las instrucciones de VERACRUZ PROPERTIES, S.A. hemos realizado el presente informe de valoración del Edificio Comercial exento sito en la Calle d'Enllaçament a la N 340, Parcela B de la Reparcelación del Sector T-2, Centro Comercial "PLAZA MAYOR", en el municipio de Xàtiva, provincia de Valencia (46800) , a efectos de obtener su valor de Mercado.

Los datos correspondientes al solicitante, destinatario y al contacto son los siguientes:

- Solicitante: VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.
- Domicilio: Avenida de Blasco Ibáñez número 6, Centro Comercial Plaza Mayor en Gandía, Valencia.
- CIF: A12936340

Se encarga el informe a Valtec S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo: 7.036 General, Sección: 3ª del Libro de Sociedades. Folio: 10 Hoja nº 71.908, Inscripción 1ª. CIF A78330768.

I.2 FINALIDAD Y ALCANCE DEL INFORME

El presente informe tiene como finalidad exclusiva de asesoramiento para determinar el valor del Edificio Comercial con el fin de *obtener el* ***valor de mercado*** *en base a los supuestos planteados,* declarando que no es válido ni para ninguna finalidad diferente a ésta ni para ningún otro solicitante y/o destinatario distinto del indicado.

I.3. FECHA DE VALOR Y FECHA DE EMISION

La fecha de valor es el día 7 de mayo de 2018. Se hace constar que los valores pueden sufrir modificaciones a lo largo del tiempo y por lo tanto una valoración realizada en una fecha concreta puede no resultar válida para una fecha anterior o posterior.

Visita exterior de inspección: 25 de abril de 2018.

I.4 USO Y DESTINO DEL INMUEBLE

Según las informaciones facilitadas por el solicitante, el activo se destinará a su continuidad como inmueble comercial en alquiler.

I.5 BASES DE VALORACION

Esta valoración se ha realizado de acuerdo a las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) contenidas en el llamado "Red Book" edición de Enero de 2014. Las valoraciones de mercado realizadas de acuerdo a la RICS están reconocidas internacionalmente por The European Group of Valuers (TEGOVA) y The International Valuation Standards Committee (IVSC).

Se hace constar que el valorador y el equipo que ha supervisado, cuyos datos se adjuntan, posee la suficiente capacidad técnica y de conocimiento del mercado para poder realizar el informe de acuerdo con los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

La base de valoración empleada es la de valía definido en el mencionado Libro Rojo, "La base de la valoración, supuestos y supuestos especiales".

- ✓ **Base de valor:** Declaración sobre los supuestos fundamentales de medición de una valoración.

En los Estándares RICS de Valoración (Libro rojo 9ª Edición. Enero de 2014) están reconocidas las siguientes bases de valoración:

Valor de Mercado.- cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.

I.6 DOCUMENTACION APORTADA

Para la realización de la presente valoración se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentación fotográfica

- Planos de situación

- Nota simple de fecha 17-01-2018.

- Documentación catastral (ficha catastral de fecha de emisión 02/05/2018).

- Relación de rentas, fechas de contrato y vencimientos de los diferentes inquilinos que ocupan los locales alquilados.

- Documentación urbanística

SECCION II - LOS ACTIVOS

II.1 UBICACIÓN E IDENTIFICACION

Activo que se valora:	EDIFICIO COMERCIAL AISLADO.
Emplazamiento:	Calle d'Enllaçament a la N 340, Parcela B de la Reparcelación del Sector T-2, Centro Comercial "PLAZA MAYOR".
Municipio:	XÁTIVA
Código postal:	46800
Provincia:	VALENCIA

II.1.1 Datos registrales

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Xátiva Nº 2:

1.- Finca de Xátiva 28520. IDUFIR: 46011000302539; Tomo 1394; Libro 587; Folio 147; Alta 13; Titular Registral: VERACRUZ PROPERTIES, S.A. Destino Complejo Comercial.

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

MARIA SORIANO BAYOT

Registrador de la Propiedad de JATIVA (XATIVA) 2

Tecla de Borja, 1, Bajo - XATIVA

tlfno: 0034 962276923

correspondiente a la solicitud formulada por

OLAZABAL ASOCIADOS ASESORES JURIDICOS Y TRIBUTARIOS SLP.

con DNI/CIF: B95796603

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: Z77HC38T

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720387
Huella: 75173e60-03a58319-2672f00d-0a00eb02-553243ef-f6237f4b-21c746e9-69516409

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE XATIVA Nº 2

Dª MARIA SORIANO BAYOT - DNI/NIF. 24383735-D

Fecha de Emisión: DIECISIETE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO

Solicitante: OLAZABAL ASOCIADOS ASESORES JURIDICOS Y TRIBUTARIOS S.L.P.

FINCA DE JATIVA Nº: 28520

CODIGO REGISTRAL UNICO: 46011000302539

DESCRIPCION DE LA FINCA

Tipo de Finca:URBANA: Edificio,CALLE ANTIGA SENDA DE CARCER, 1 , Situación: PARCELA B DEL SECTOR T-2 OCIO

PARCELA RESULTANTE LETRA-B

EN LA QUE SE HALLA ENCLAVADO UN COMPLEJO COMERCIAL DENOMINADO PLAZA MAYOR XATIVA, COMPUESTO DE PLANTA SOTANO, BAJA Y PRIMERA, cuya obra nueva fue declarada en virtud de escritura otorgada ante el notario de Gandia don Gonzalo Cano Mora el dia diecinueve de diciembre de dos mil siete, inscrita con fecha cinco de marzo de dos mil ocho, inscripción 4ª.-

Ref.Catastral: 4203801YJ1240S0001QJ

Superficie:

Construida: cincuenta y siete mil novecientos tres metros, cincuenta y cuatro decímetros cuadrados

Terreno: treinta y ocho mil ciento treinta y un metros, setenta y ocho decímetros cuadrados

linderos: frente, RESTO DE FINCA; fondo, PARCELA PROYECTO LETRA A DE EAST GROVE SL; derecha, VIAL; izquierda, VIAL.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720387
Huella: 75173e60-03a58319-2672f00d-0a00eb02-553243ef-f5237f4b-21c746a9-69516409

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
VERACRUZ PROPERTIES, SA.	1394	587	147	13

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.

Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON VÍCTOR MANUEL NOGUERA MARÍ, TABERNES DE VALLDIGNA, el día 30/09/2014; inscrita el 12/11/2014.

CARGAS

Una SERVIDUMBRE, y que consiste en: La zona afectada por la servidumbre de uso y utilización a favor de IBERDROLA DISTRIBUCION ELECTRICA, S.A.U., será la siguiente: 1.- Caseta destinada a albergar un centro de transformación de energía eléctrica denominado CT nº 2, ubicado en una porción de terreno de 28,91 m2. 2.- Caseta destinada a albergar un centro de reparto de energía eléctrica denominado CT nº 5, ubicado en una porción de terreno de 28,14 m2.

Formalizada en escritura con fecha 28/03/08, autorizada en XÁTIVA, por DON JOAQUÍN CASANOVA RAMIS, nº de protocolo 736.Inscripción 7ª, del tomo 1.287, libro 509, folio 204 con fecha 04/02/2009.

Al margen de la insc/anot: 8ª.AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de fecha de 6 de Octubre de 2010

Al margen de la insc/anot: 9ª.AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de fecha de 6 de Octubre de 2010

Al margen de la insc/anot: 10ª.AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de fecha de 29 de Noviembre de 2013

Al margen de la insc/anot: 11ª.AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de fecha de 12 de Noviembre de 2014

Al margen de la insc/anot: 11ª.AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de fecha de 12 de Noviembre de 2014

Al margen de la insc/anot: 12ª.AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de fecha de 12 de Noviembre de 2014

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720387
Huella: 75173e60-03a58319-2672f00d-0a00eb02-553243ef-f6237f4b-21c746e3-69516409

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Al margen de la insc/anot: 13ª.AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de fecha de 12 de Noviembre de 2014

Al margen de la insc/anot: 13ª.AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de fecha de 12 de Noviembre de 2014

Al margen de la insc/anot: 13ª.AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de fecha de 12 de Noviembre de 2014

- HIPOTECA.

A favor de: BANCO SABADELL, SA.

Participación: TOTALIDAD

Capital Principal: 1.703.295.106 (10.237.009,76 EUROS)

Int. Ordinar. Anual: 102.197.706 (614.220,5856 EUROS) Tipo: 2,259% Máx.: 12% Meses: 6

Inter.Demora Anual: 383.241.399 (2.303.327,196 EUROS) Tipo: 5,259% Máx.: 15% Meses: 18

Costas / Gastos: 25.549.427 (153.555,15 EUROS)

Valor de Subasta: 7.015.766.893 (42.165.608,24 EUROS)

Respondiendo Por: 2.214.283.638 (3.308.112,6916 EUROS)

Plazo Amortización: 120 MESES Desde: 30 de Septiembre de 2014Vencimiento: 30 de Septiembre de 2024

Formalizada en escritura con fecha 30/09/14, autorizada en TABERNES DE VALLDIGNA, por DON VÍCTOR MANUEL NOGUERA MARÍ, nº de protocolo 815.

Inscripción: 14ª Tomo: 1.394 Libro: 587 Folio: 147 Fecha: 12/11/2014

Al margen de la insc/anot: 14ª.AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de fecha de 12 de Noviembre de 2014

Al margen de la insc/anot: 14ª.AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de fecha de 12 de Noviembre de 2014

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720387
Huella: 75173e60-03a58319-2672f00d-0a00eb02-553243ef-f5237f4b-21c746e9-69516409

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIECISIETE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.- La información contenida en este documento va dirigida de manera exclusiva a su destinatario y contiene información confidencial cuya divulgación no está permitida por la Ley Orgánica de Protección de Datos. En caso de no ser el destinatario o recibirlo por error, le rogamos que, de forma inmediata, nos lo comunique y proceda a su eliminación.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informaticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

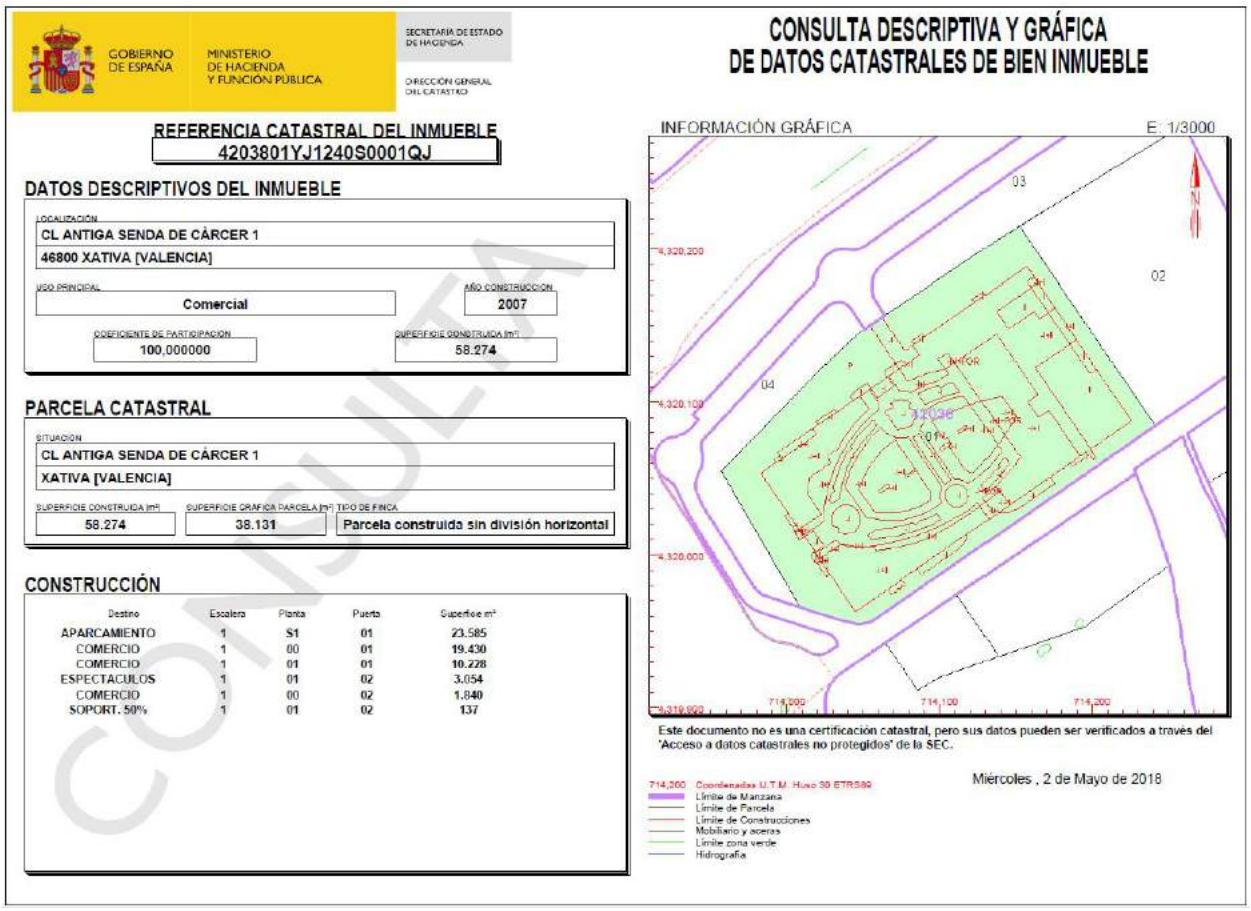
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720387
Huella: 75173e60-03a58319-2672f00d-0a00eb02-553243ef-f5237f4b-21c746e9-69516409

II.1.2 Datos catastrales

Denominación	Referencia catastral
COMERCIAL	4203801YJ1240S0001QJ



GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4203801YJ1240S0001QJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL ANTIGA SENDA DE CÁRCER 1
46800 XATIVA [VALENCIA]

USO PRINCIPAL: Comercial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 2007
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 58.274

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL ANTIGA SENDA DE CÁRCER 1
XATIVA [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 58.274
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 38.131
TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	1	S1	01	23.585
COMERCIO	1	00	01	19.430
COMERCIO	1	01	01	10.228
ESPECTACULOS	1	01	02	3.054
COMERCIO	1	00	02	1.840
SOPORT. 50%	1	01	02	137

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/3000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles , 2 de Mayo de 2018

714.200 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

II.2 DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

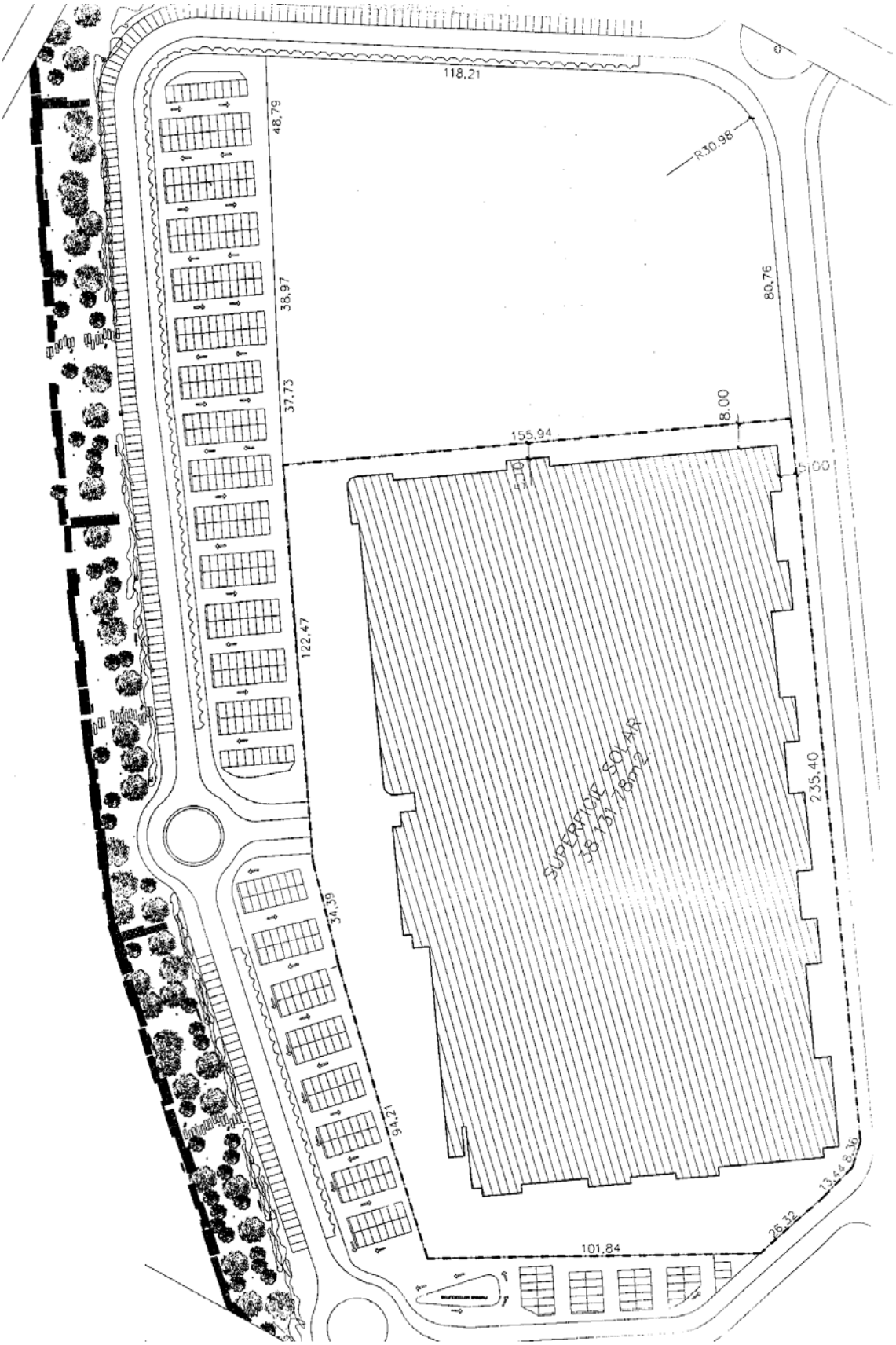
II.2.1 Descripción:

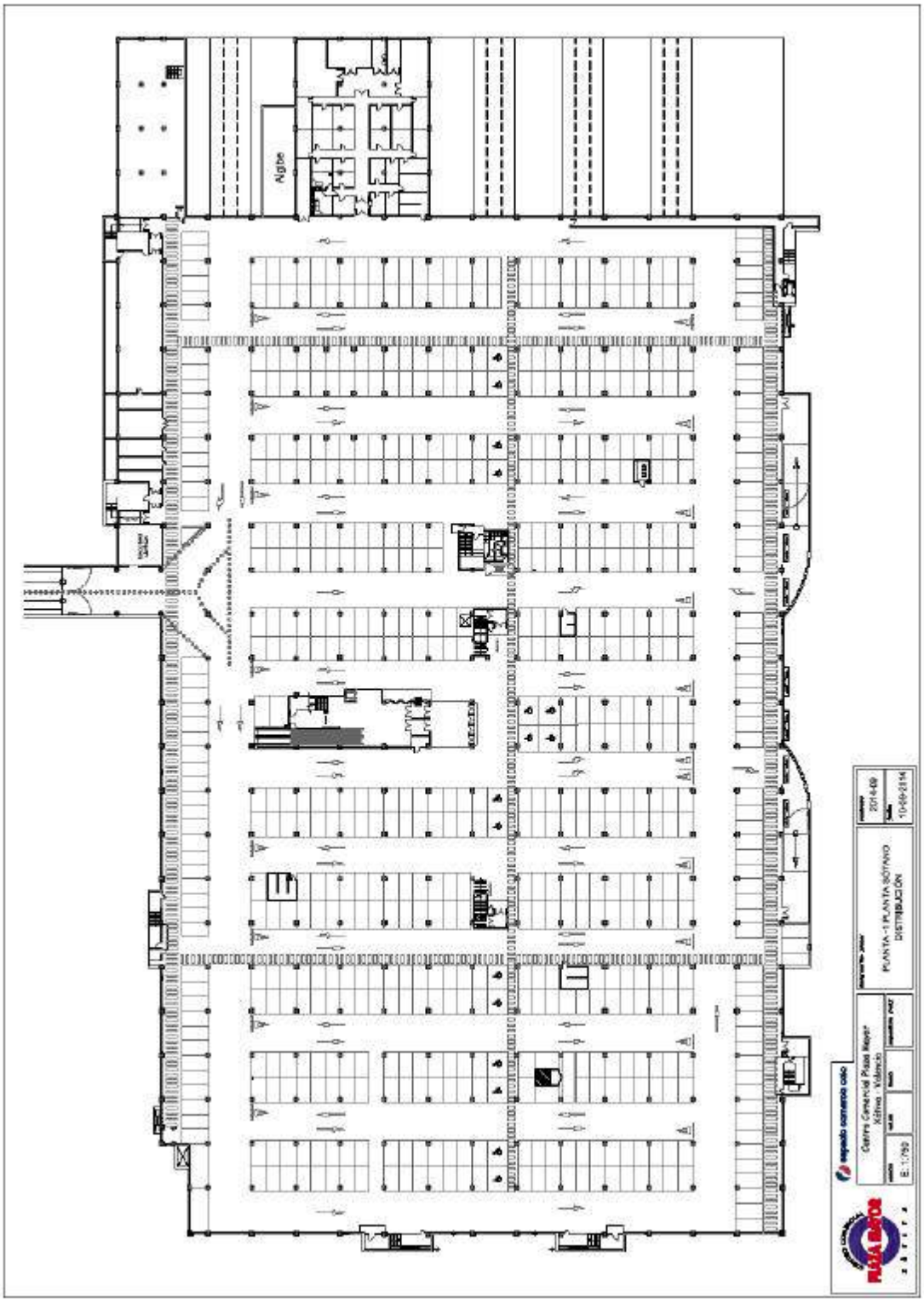
Edificio Comercial de 2 plantas sobre rasante y 1 sótano bajo rasante.

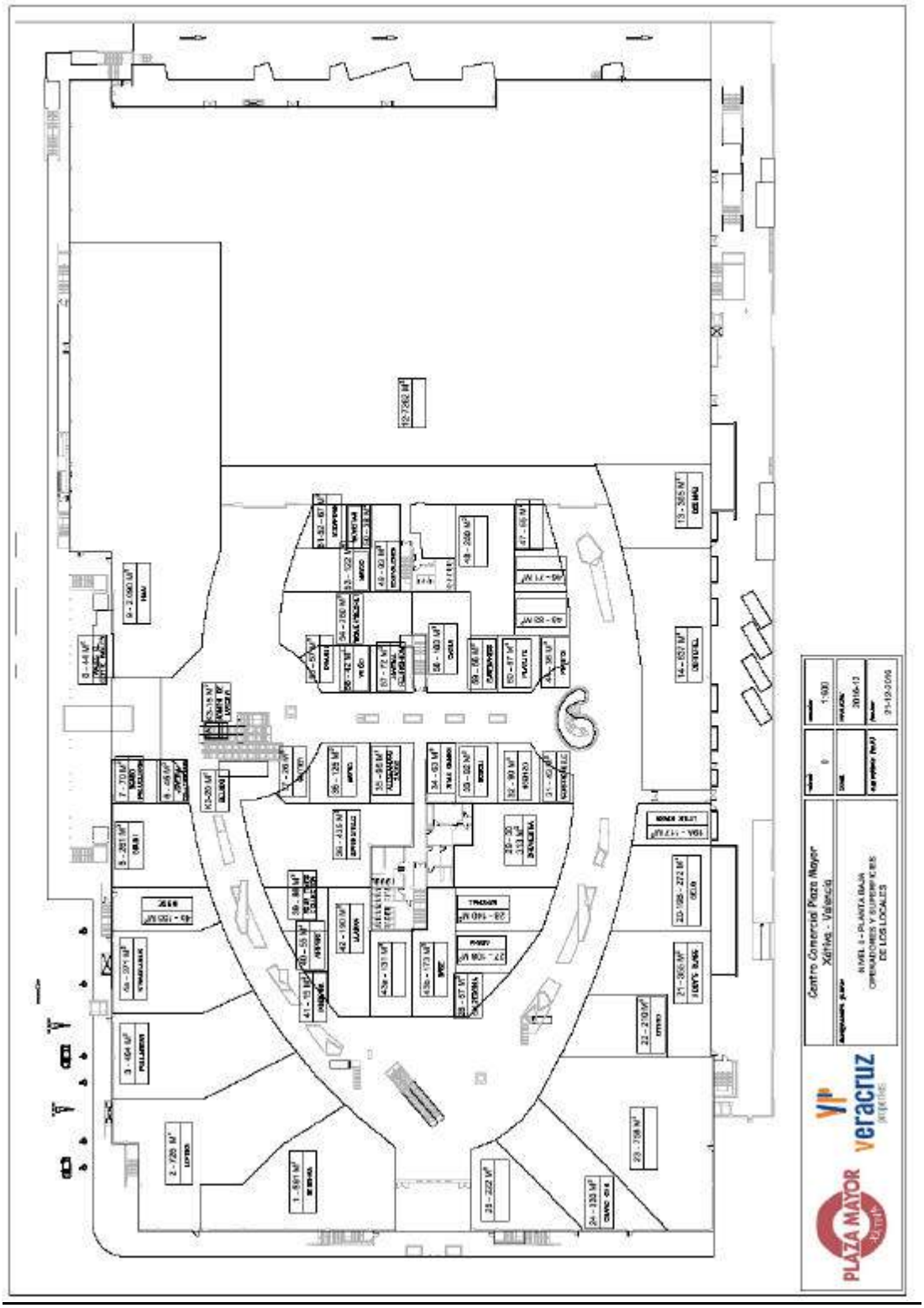
Linda por su parte frontal y de acceso con resto de finca; por su parte trasera con parcela letra A y laterales con viales.

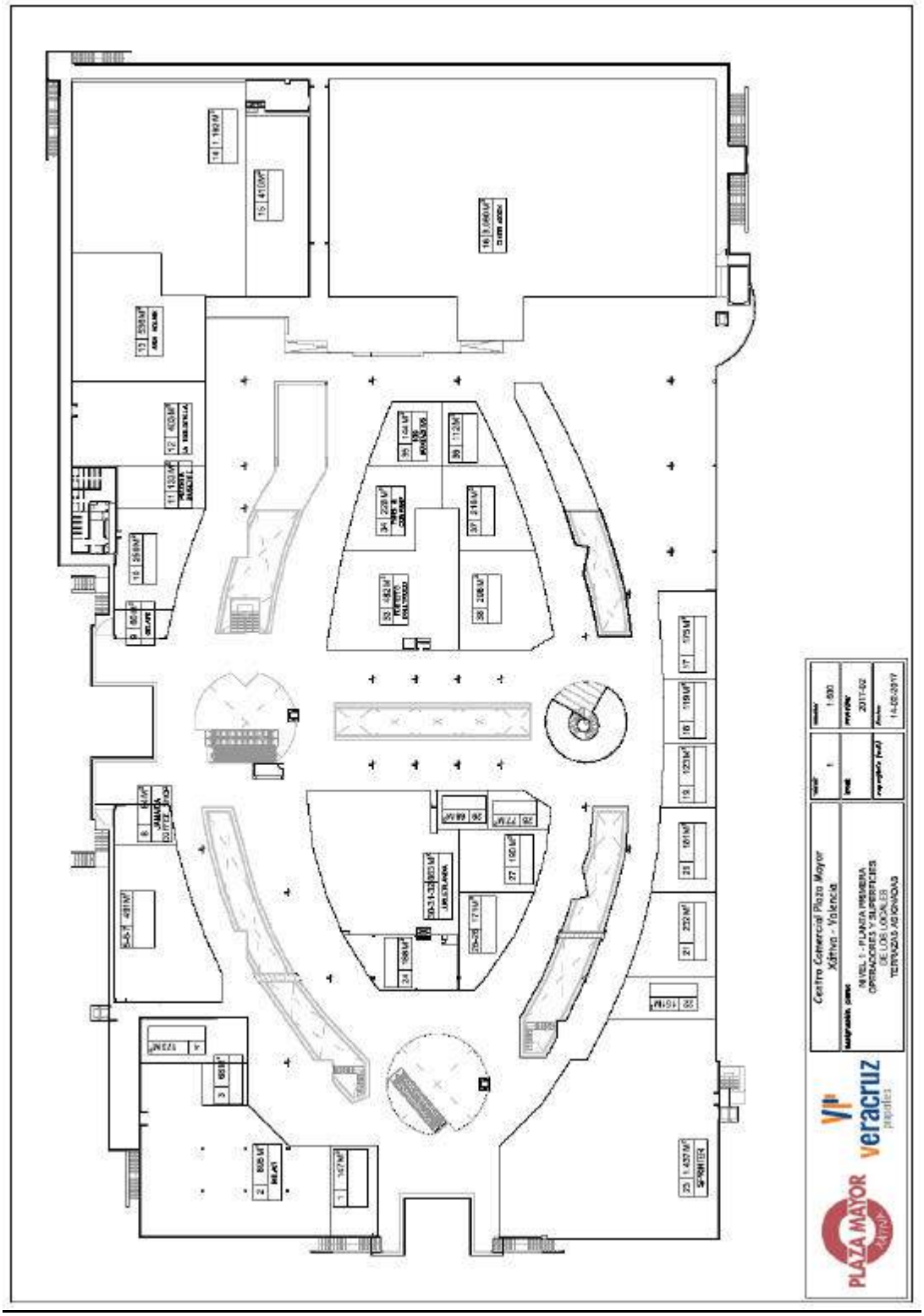
Descripción de los elementos o grupos del inmueble:
Semisótano: 800 plazas de aparcamientos (son elementos comúnes del centro) y 22 pequeños locales auxiliares.
Planta baja: 61 locales comerciales y 1.200 plazas de aparcamiento de superficie.
Planta primera: 8 salas (multicines) y 37 locales destinados a ventas, restauración y ocio.

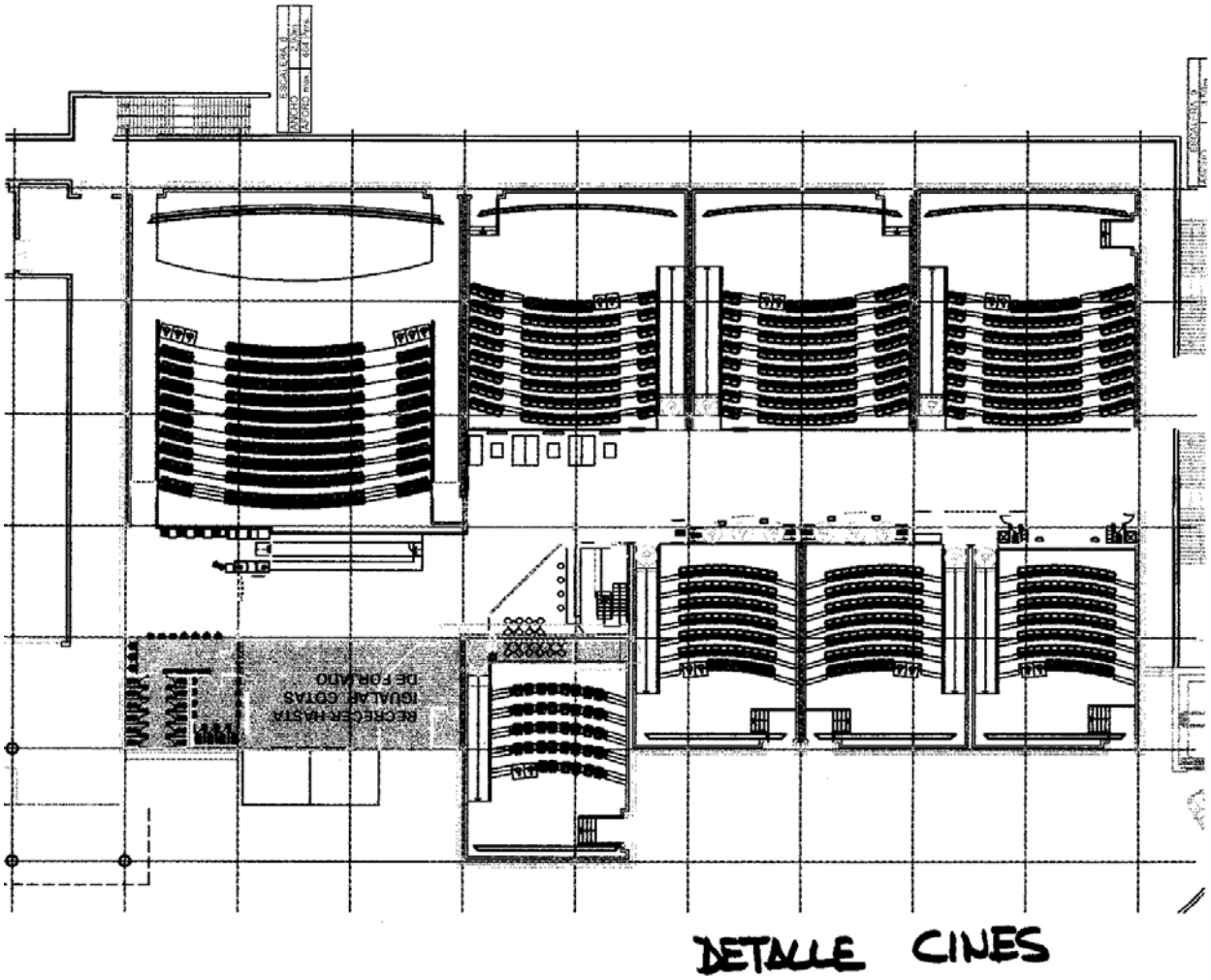
Se adjuntan los croquis de las diferentes plantas.

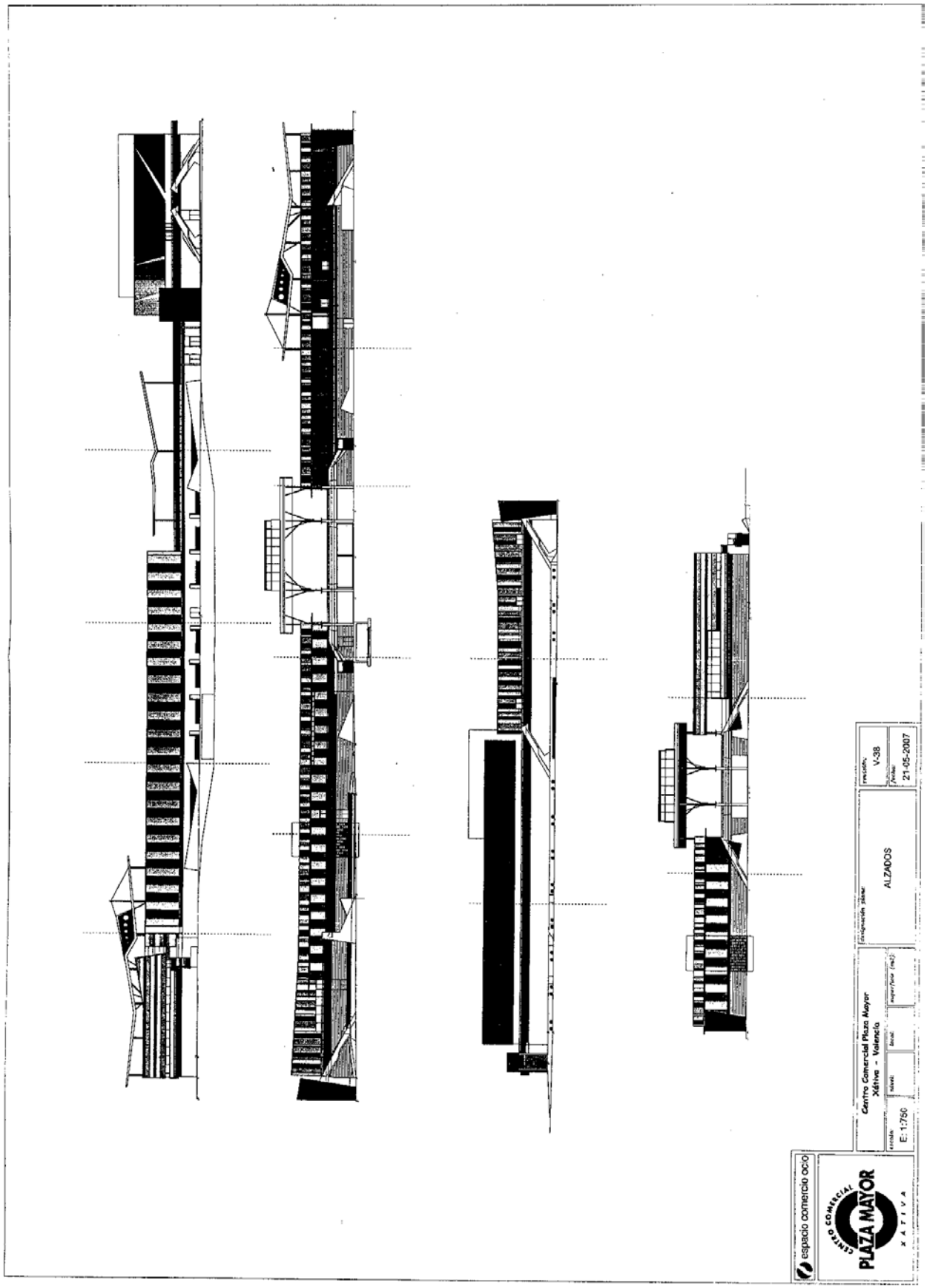

118,21
48,79
38,97
37,73
R30,98
80,76
8,00
155,94
5,00
4,10
122,47
SUPERFICIE SOLAR
38.131,78m2.
235,40
34,39
94,21
13,44
8,36
26,32
101,84

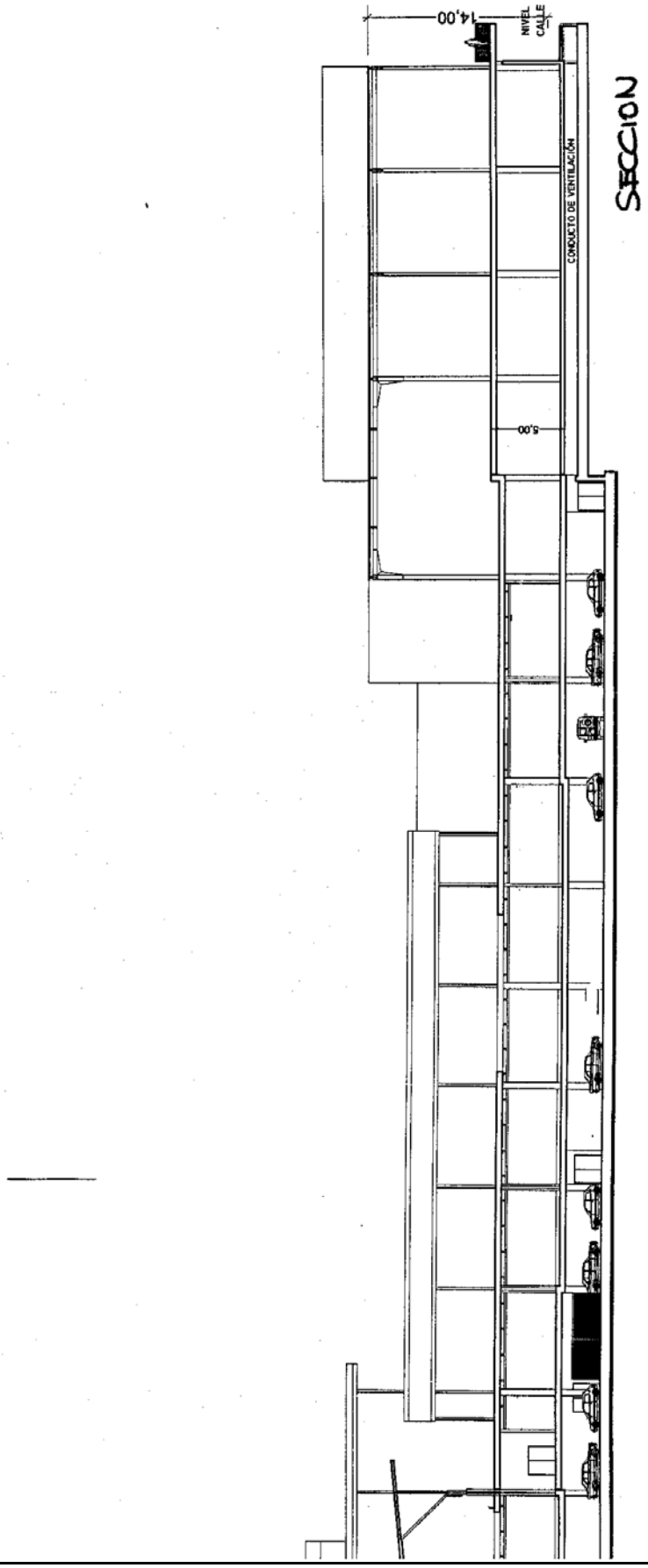

Aljibe
PLANTA -1 PLANTA SOTANO
DISTRIBUCIÓN

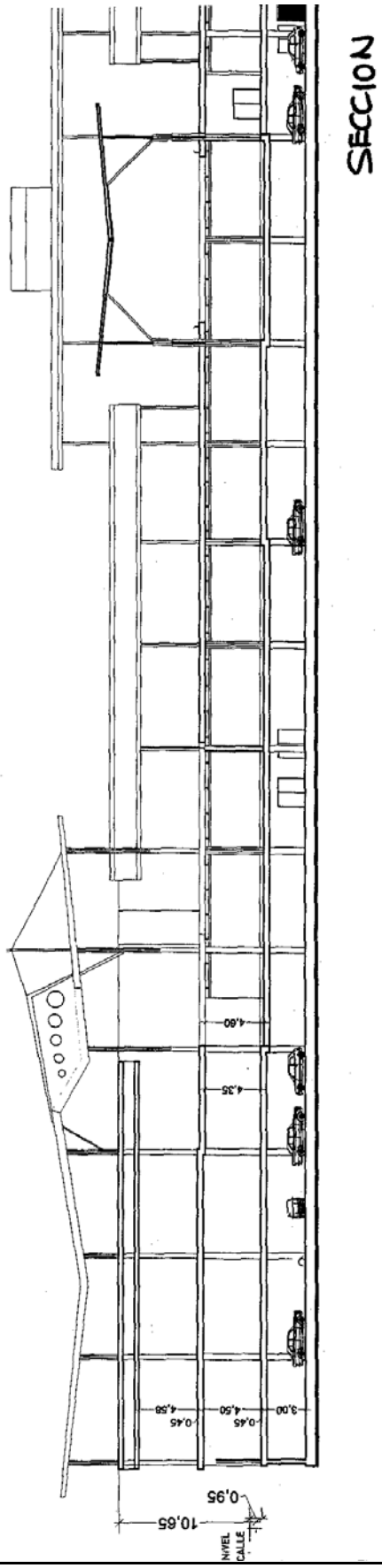

Centro Comercial Plaza Mayor
Xativa - Valencia
NIVEL 0 - PLANTA BAJA
OPERADORES Y SUPERFICIES
DE LOS LOCALES
PLAZA MAYOR
veracruz


Centro Comercial Plaza Mayor
Xátiva - Valencia
NIVEL 1 - PLANTA PRIMERA
OPERACIONES Y SUPERFICIES
PLAZA MAYOR
veracruz


DETALLE CINES


espacio comercio ocio
CENTRO COMERCIAL
PLAZA MAYOR
XÁTIVA
Centro Comercial Plaza Mayor
Xátiva - Valencia
ALZADOS
E: 1:750
V-38
21-05-2007


14,00
NIVEL CALLE
CONDUCTO DE VENTILACIÓN
6,00
SECCION


SECCION
4,80
4,35
3,00
0,45
4,50
0,45
4,58
10,65
0,95
NIVEL CALLE

II.2.2 Características constructivas:

Cimentación: Hormigón armado.
Estructura: Hormigón Armado y Metálica
Sobrecarga: Superior a la Normal
Cubierta: Plana Transitable
Cerramientos Exteriores: Ladrillo Macizo
Espesor de Cerramientos Ext: 25 cm.
Aislamiento: Aislante en Cámara
Carpintería Exterior: Aluminio
Revestimientos Ext.1: Chapas Metálicas
Revestimientos Ext.2: Enfoscado
Acristalamiento: De Seguridad
Pavimentos: Gres, excepto escaleras que son de mármol.
Paredes: Azulejo Cerámico, Yeso Pintado, Enfoscado Pintado y Azulejo Cerámico.
Techos: Techo Acústico y escayola.
Calidades:
Solados, carpintería y fachadas: Media Alta.
Calidad de construcción: Media.
Instalaciones:
- Extracción de aire
- Alumbrado de emergencia
- Contraincendios
- Aparatos elevadores.

Estado actual y conservación:
La comprobación del estado del inmueble se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o los vicios ocultos.
Estado de Conservación: Bueno.
Antigüedad aproximada: 10 años.






SIN IVA
PRIMERA PLANTA


H&M




playmenia
mayka


CINES AXION


Loterías y Apuestas del Estado
BELROS
oteria.com




PARFOIS
INTERSPORT

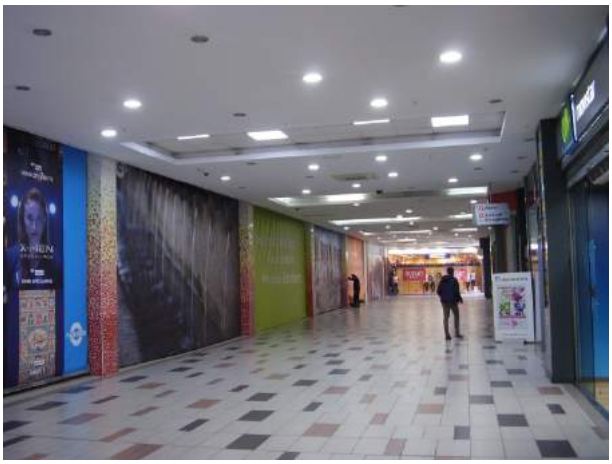













SALIDA

















CINES A ON













II.3 SUPERFICIES

Las superficies consideradas son las siguientes:

- Superficie Catastral por plantas y usos:
    - Parcela Total: 38.131,00 m².
    - Sótano: 23.585,00 m². de uso Aparcamiento.
    - Baja: 21.270,00 m². de uso Comercial.
    - Primera: 10.228,00 m² de uso Comercial.
    - Primera: 3.054,00 m² de uso Espectáculos.
    - Primera: 137,00 m² del 50% de soportales.

**** TOTAL SUPERFICIE CATASTRAL..... 58.274,00 m². construidos****

- Superficie Registral por plantas y usos:
    - Parcela Total: 38.131,78 m².
    - Sótano, Baja y 1ª: 57.903,54 m². construidos.

**** TOTAL SUPERFICIE REGISTRAL..... 57.903,54 m². construidos****

SUPERFICIE ADOPTADA EN LA VALORACIÓN: 57.903,54 m².

A efectos de valoración se divide esta superficie por tipos de locales, según tamaño y uso. Se aporta el siguiente cuadro de superficies por tipos de locales:

	SUPERFICIE ÚTIL (m²)	SUP. CONS. sin zonas comunes (m²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE PARTE VALORADA (m²)
GARAJES BAJO RASANTE	12.000,00	22.694,15	22.694,15	22.694,15
LOCALES Tipo 1	7.800,00	8.248,00	8.248,00	8.248,00
LOCALES Tipo 2	4.000,00	4.444,00	4.444,00	4.444,00
LOCALES Tipo 3	17.800,00	19.182,00	19.182,00	19.182,00
O.D.A. SOBRE RASANTE	2.400,00	2.673,39	2.673,39	2.673,39
O.D.A. BAJO RASANTE	600,00	662,00	662,00	662,00
Superficie total:	44.600,00 m²	57.903,54 m²	57.903,54 m²	57.903,54 m²

Correspondiendo a:

CLASE 1: Hipermercado en tienda y almacenes: 8.248 m2 sobre rasante y 662 m2 bajo rasante
CLASE 2: Cines y Bolera (Ocio):3.150 m2 y 1.294 m2
CLASE 3: LOCALES COMERCIALES TIPO GRANDE: 895 y 1.437 m2.
CLASE 3: LOCALES COMERCIALES TIPO MEDIO: 228 - 752 m2.
CLASE 3: LOCALES COMERCIALES TIPO PEQUEÑO: 15 - 227 m2.

II.4 TIPO DE NÚCLEO

MUNICIPIO:

Xátiva (en valenciano y oficialmente Xàtiva) es un municipio de la Comunidad Valenciana (España) situada en el sur de la provincia de Valencia, en el norte de las Comarcas Centrales y capital de la comarca de La Costera. Posee el mayor número de enclaves de toda España, con un total de veintiséis, y en 2013 contaba con 29.400 habitantes (INE).
Históricamente, Xátiva fue una de las poblaciones más importantes del Reino de Valencia, rivalizando incluso con Valencia y Orihuela, las otras dos ciudades más importantes en la época foral. Fue cuna de los papas Borja y conserva un importante patrimonio artístico, a pesar de que fue quemada en 1707 por las tropas borbónicas como represalia por apoyar a las tropas austracistas durante la Guerra de Sucesión. En 1822 se convirtió en capital de la provincia de Xátiva, que desapareció a raíz de la división territorial de España en 1833.
El municipio contaba con 29.363 habitantes en 2008 (INE). Sus habitantes se conocen como setabenses o socarrats ("chamuscados", por la quema de la ciudad a manos de Felipe V); un 9,0% de ellos es de nacionalidad extranjera. En 2013 tenía una población 29.400 habitantes.
Si bien en 1950 el 40% de la población se dedicaba a la agricultura, este porcentaje apenas llegaba al 5% en 2001. La industria ocupaba ese mismo año al 20% de la población activa y la construcción al 12%. No obstante, Xátiva se ha especializado en las últimas décadas como ciudad de servicios, sector que ocupa a más del 63% de su población activa.



UBICACIÓN:

El edificio se ubica en un Polígono Industrial del extrarradio de Xátiva, ocupando una parcela con buen acceso desde la Carretera Nacional N-340 y desde la Carretera CV-645, al estar junto a la rotonda de donde parten las vías de servicio.

La zona comercial desarrollada junto a la carretera de Llosa de Ranes, constituye el principal centro de atracción comercial y de ocio, fuera del centro urbano de la población..

Es una zona industrial consolidada que cuenta con todos los servicios, infraestructuras y equipamientos del suelo urbano y que se encuentra muy bien comunicada con el casco de la población y con el resto de la comarca por la N-340.

Se trata del principal Centro Comercial de la población, inaugurado hace diez años, situado junto a la carretera de Llosa de Ranes con buenos accesos desde rotonda frente al mismo, en zona bien comunicada y provista de aparcamientos. Consta de planta sótano destinada a aparcamiento, planta baja destinada a 62 espacios comerciales y un hipermercado y planta alta con 38 espacios comerciales, restauración y de ocio. En esta última planta, se ubican los multicines con 8 salas y espacio para uso deportivo.


Hospital Públic Lluís Alcanyís de Xàtiva
Sorio
I-1 Canyoles Pol.26
N-340
CV-41
CV-645
Estació de Xàtiva
Av. Ausiàs March
Jàtiva
Font del Lleó
Av. Bruno Lomas
Ctra. Genovés
Carrer de la Reina
Museu de l'Almodí
Casa Sant Andreu - Ajuntament De Xàtiva
CV-620


I-1 Canyoles Pol.30
Via Camino
CV-58
T-2 Pol.44
Restaurante La Tagliatella
Eurekakids Xativa
Lefties
N-340
Mercado de productos del campo

SECCIÓN III - SITUACIÓN LEGAL

III.1 SITUACION URBANISTICA

Según información obtenida del Plan General Municipal de Ordenación de Xátiva aprobado definitivamente en fecha 29 de Marzo de 2000 se observa que el inmueble objeto de valoración se encuentra clasificado como Suelo Urbano de uso característico Comercial.

Se acoge al Plan Parcial de Mejora Sector "T – 2"
Zona de Ordenanza: Zona Terciaria ZTER

EXCEL·LENTÍSSIM AJUNTAMENT DE XÀTIVA
Secretaria

Dos Octubre 19

Registre d' Eixida
Núm. 5619 **Data** 11-7-05 **Expedient** JGL12/DM

NOTIFICACION

Por la presente se le notifica que la **Junta de Gobierno Local** de este Excelentísimo Ayuntamiento, en sesión ordinaria del día **20 de junio de 2005**, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

17º.– EXPTE.NUM. 766/2004, ESPACIO, COMERCIO Y OCIO, S.A., SOLICITANDO LICENCIA MUNICIPAL DE OBRAS EN EL SECTOR T-2 OCIO.

Vista la solicitud de licencia municipal formulada por D. Manuel Ródenas Monteagudo, en representación de Espacio, Comercio y Ocio, S.L., para la realización de obras de construcción de un edificio estructural sin uso en la parcela B de la reparcelación del Sector T-2 Ocio, en suelo terciario.

Resultando que se están ejecutando las obras de urbanización del referido Sector por parte de la mercantil solicitante, adjudicataria del programa aprobado por esta Administración.

Resultando que con fecha 11 de mayo de 2005 fue suscrito un Convenio urbanístico entre la citada mercantil y este Ayuntamiento, en el que se hace expresa mención que la concesión de la presente licencia (edificio estructural sin uso específico) será otorgada sin perjuicio de las condiciones impuestas en las posteriores licencias de actividad, obligándose la solicitante a realizar cuantas modificaciones imponga la adopción de las medidas correctoras que se constituyan como condición de las citadas licencias, renunciando al ejercicio de cualesquiera acciones judiciales o administrativas contra este Ayuntamiento para reclamar la indemnización económica de los daños y perjuicios que pudieran derivarse de la falta inicial de aptitud de los locales e instalaciones del centro para los citados usos.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Municipal, favorable a la concesión de la licencia.

Considerando que se han cumplido los trámites exigidos por el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad y sin debate previo, tomó el siguiente ACUERDO:

Primero.- Conceder a ESPACIO, COMERCIO Y OCIO, S.A. licencia municipal para realizar obras de construcción de un edificio estructural sin uso en la parcela B de la reparcelación del Sector T-2 Ocio, en suelo terciario, bajo la Dirección Técnica que figura en el expediente y con estricta sujeción al proyecto presentado en este Ayuntamiento.

El proyecto presentado es BASICO, por lo que la presente licencia no autoriza el inicio de las obras, debiendo presentar el solicitante en este Ayuntamiento el correspondiente proyecto de EJECUCION para su aprobación y autorización de inicio de las obras.

Alameda Jaume I, 35 - 46800 XÀTIVA
07/07/05
☎ 96 228 98 33- Fax 96 228 98 03
http://www.ayto-xativa.org

Toda variación ulterior que se pretenda introducir precisará autorización municipal previa.

Segundo.- La concesión de la presente licencia devenga por impuesto sobre construcciones, obras e instalaciones la cantidad de 336.115,86 €, y en concepto de tasa por licencia urbanistica 131,75 €. Cantidades que, tal y como consta en el expediente, ya han sido abonadas por la mercantil solicitante.

Tercero.- Las condiciones generales a que se sujeta la licencia son las siguientes:

a) Se otorga salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero, no pudiendo invocarse para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que pudieran incurrir los titulares en el ejercicio de sus actividades como consecuencia de la misma.

b) Corresponde a los Servicios Técnicos Municipales la fijación de las alineaciones y rasantes, previa petición formal del interesado.

c) Las obras se ejecutarán siguiendo las prescripciones contenidas en las vigentes Ordenanzas Municipales de Edificación. A pie de obra deberá tener siempre disponible un ejemplar del proyecto debidamente diligenciado al que se unirá copia de la notificación del presente acuerdo.

d) Las acometidas a las redes de abastecimiento de agua y alcantarillado se realizarán, previa petición, siguiendo las instrucciones que den los Servicios Técnicos Municipales.

e) Las obras deberán ser iniciadas en el plazo de seis meses desde la aprobación del proyecto de ejecución. Superado este plazo se considerará caducada la licencia.

Cuarto.- Notificar el presente acuerdo a Espacio, Comercio y Ocio, S.A. y a la Conselleria de Innovación y Competitividad, a los efectos de su incorporación al expediente AGS 01/116, relativo a la autorización para la creación de un Centro Comercial y de Ocio.

Quinto.- Dar cuenta al departamento encargado de la gestión del Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.

Contra el presente acto expreso, que pone fin a la vía administrativa, podrán interponerse los siguientes **RECURSOS:**

1.- Potestativamente, el de **REPOSICION**, en el plazo de UN MES, a partir del día siguiente al de la notificación de esta Resolución, ante la **Comisión de Gobierno**, de conformidad con lo preceptuado en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

2.- El **CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO**, directamente, ante el **orden jurisdiccional contencioso-administrativo**, en el plazo de DOS MESES, desde el día siguiente a la notificación de la Resolución del recurso de reposición, o en el plazo de SEIS MESES, si no se produjera resolución expresa y que se contarán a partir del día siguiente al en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto del recurso de reposición interpuesto.

3.- El **EXTRAORDINARIO DE REVISION**, previsto en el artículo 108 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, en los casos y plazos

EXCEL·LENTÍSSIM AJUNTAMENT DE XÀTIVA
Secretaria

Des.Documento16

establecidos en el articulo 118-1 de esta misma Ley, que deberá plantearse ante el mismo órgano que dictó el acto recurrido.

No siendo obstáculo lo indicado para que utilice cualquier otro recurso, si así lo estima procedente.

Del recibo de la presente se servirá firmar en el duplicado.

Xàtiva, a 21 de junio de 2005,
EL SECRETARIO EN FUNCIONES,
EL VICESECRETARIO.

Eduardo Balaguer Pallás

ESPACIO, COMERCIO Y OCIO, S.A.
46800-XATIVA.-

AJUNTAMENT DE XÀTIVA

ÀREA DE RÈGIM INTERIOR

SECCIÓ SECRETARIA GENERAL

1A0102/Documento6

Registre d'Eixida
Núm. 6345 Data 18-10-07 Expedient JGL22/DM

NOTIFICACION

Por la presente se le notifica que la **Junta de Gobierno Local** de este Excelentísimo Ayuntamiento, en sesión ordinaria del **1 de octubre de 2007**, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

20º.3- EXPTE.NUM. 461/2007, ESPACIO COMERCIO Y OCIO, SA SOLICITANDO LA HABILITACION DE EDIFICIO ESTRUCTURAL PARA USO COMERCIAL EN LA CARRETERA LLOSA DE RANES.

Vista la solicitud de licencia municipal formulada por D. Manuel Ródenas Monteagudo en representación de la mercantil Espácio Comercio y Ocio, SL para la habilitación de edificio estructural sin uso para centro comercial en la carretera Llosa de Ranes, s/n, polígono T-2, parcela B.

Visto el informe técnico emitido por el Arquitecto Municipal en el que establece que el proyecto presentado consiste en la habilitación y modificación del "edificio estructural sin uso" desarrollando los acabados superficiales, los pavimentos así como las fachadas y todas las instalaciones necesarias para el buen funcionamiento del centro.

No obstante, las modificaciones observadas en el presente proyecto respecto de los anteriores, básico y ejecución para los que ya se concedió licencia municipal de obras son las siguientes:

"Se observa que en la segunda planta de la edificación, en la fachada este se proyecta un local para 8 salas de cine abarcando una superficie construida total según proyecto de 4.269'85 m2. En dicho proyecto se especifica la creación de una sala con una altura libre de 9'00 metros, necesaria para los formatos de imagen actuales. Así pues dicha sala que ocupa 960m2, presenta una altura reguladora superior a los 14 metros permitidos, no obstante y ya que el Plan General especifica en el artículo 35.2 de las Normas Municipales de Policía de la Edificación que se permiten "elementos técnicos de las instalaciones de menor repercusión volumétrica, tales como: conductos de ventilación ó de humos, antenas de telecomunicación, radio y televisión u otros semejantes(...) así como de ascensor, espacios para recorrido extra de ascensores y cuerpos de escalera" se entiende que dicho aumento de altura presenta los siguientes condicionantes:

- Es un elemento de menor repercusión volumétrica respecto al resto del Centro Comercial, ya que ocupa una superficie de 960m2 respecto a los 34.547'39m2.
- La mayor altura no representa un mayor aprovechamiento ni ocupación de la actividad de cine, sino que forma parte del volumen

C/ Alameda Jaume I, 35
46800-Xàtiva
http://www.xativa.es

☎ 96 228 98 01
fax 96 228 98 09
secgral@servidex.com

de dicha sala, no presentando un acceso independiente desde la cubierta.

- Dicho aumento de volumen es debido al sistema de sonido de última generación y a los actuales formatos de pantalla de la industria cinematográfica, por lo que se podría entender como elementos técnico de las instalaciones, tal y como se justifica en la solicitud realizada por parte de la mercantil a fecha de 11 de abril de 2007".

Resultando que por el Departamento de Industria se está tramitando el expediente número 782/2006, relativo a la solicitud de la preceptiva licencia municipal de actividad de centro comercial y de ocio.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad y sin debate previo, adopta el siguiente ACUERDO:

Primero.- Conceder a D. Manuel Ródenas Monteagudo en representación de la mercantil Espacio Comercio y Ocio SA licencia municipal para realizar obras de habilitación y modificación de edificio estructural sin uso en Carretera Llosa de Ranes, s/n, polígono T-2, parcela B, bajo la Dirección Técnica que figura en el expediente y con estricta sujeción al proyecto presentado en este Ayuntamiento.

Toda variación ulterior que se pretenda introducir precisará autorización municipal previa.

Segundo.- La concesión de la presente licencia devenga por impuesto sobre construcciones, obras e instalaciones la cantidad de 274.462'78€, y en concepto de tasa por licencia urbanística la cantidad de 145'15€. Dichas cantidades, según consta en el expediente, ya han sido abonadas por el solicitante.

Tercero.- Las condiciones generales a que se sujeta la licencia son las siguientes:

a) Se otorga salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero, no pudiendo invocarse para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que pudieran incurrir los titulares en el ejercicio de sus actividades como consecuencia de la misma.
b) Las obras se ejecutarán siguiendo las prescripciones contenidas en las vigentes Ordenanzas Municipales de Edificación. A pie de obra deberá tener siempre disponible un ejemplar del proyecto debidamente diligenciado al que se unirá copia de la notificación del presente acuerdo.
c) Las obras deberán ser iniciadas en el plazo de seis meses. Superado éste plazo se considerará caducada la licencia. El plazo máximo que se concede para la ejecución de las obras es de 48 meses.

Cuarto.- La presente no licencia no autoriza la apertura al público del bar cafetería. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 474.4 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística "se podrá tramitar y otorgar la licencia de edificación aunque no se haya obtenido la licencia de actividad, cuando quien tenga la disponibilidad civil del inmueble asuma la plena responsabilidad de las consecuencias que pudieran derivar de la eventual denegación posterior de la otra licencia. La asunción de la plena

AJUNTAMENT DE XÀTIVA

ÀREA DE RÈGIM INTERIOR

SECCIÓ SECRETARIA GENERAL

1A0102/Documento6

responsabilidad deberá hacerse constar en instrumento público notarial o ante el Secretario del Ayuntamiento".

Quinto.- Notificar el presente acuerdo al interesado dando cuenta al Arquitecto Municipal, al Inspector de obras y al departamento de IBI.

Contra el acto administrativo transcrito, que es definitivo en vía administrativa, puede interponer:

- Recurso de Reposición ante el mismo órgano que lo ha dictado, en el plazo de **un mes** a contar desde el día siguiente al de su notificación.
- Recurso contencioso-administrativo, directamente ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Valencia, en el plazo de **dos meses** a contar desde el día siguiente a la fecha de notificación de este acto.

Si transcurriese **un mes** desde el día siguiente al de la interposición del recurso de reposición sin que éste haya sido resuelto, podrá entender que ha sido desestimado e interponer recurso contencioso-administrativo, ante el órgano jurisdiccional antes mencionado, en el plazo de **seis meses** a contar desde el día siguiente de su desestimación presunta.

La interposición del recurso no suspenderá la ejecución del acto impugnado.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime pertinente"

Del recibo de la presente se servirá firmar en el duplicado.

Xàtiva, a 11 de octubre de 2007.
ELVICESECRETARIO,
En funciones de Secretario,

Eduardo Balaguer Pallás.

RECIBIDO: NOMBRE: Teresa del Castillo Chiquito

D.N.I.:

FIRMA:

FECHA: 31/10/07

D. MANUEL RODENAS MONTEAGUDO, en representación de ESPACIO COMERCIO Y OCIO, S.A.
C/ MESTRE VILAR, 1
46701-GANDIA.-

Alameda Jaume I, 35
46800-Xàtiva
http://www.xativa.es

☎ 96 228 98 01
fax 96 228 98 09
secgral@servidex.com

AJUNTAMENT DE XÀTIVA

ÀREA DE RÈGIM INTERIOR

SECCIÓ SECRETARIA GENERAL

160122/Documento18

Registre d' Eixida
Núm. 7333 Data 26 NOV 2007 Expedient JGL27/DM

NOTIFICACION

Por la presente se le notifica que la **Junta de Gobierno Local** de este Excelentísimo Ayuntamiento, en sesión ordinaria del **6 de noviembre de 2007**, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

12º.- EXPTE. NÚM. 782/2006 POR ESPACIO, COMERCIO Y OCIO, S.A., SOLICITANDO CONCESION DE LICENCIA AMBIENTAL PARA LA ACTIVIDAD DE CENTRO COMERCIAL Y DE OCIO, EMPLAZADA EN EL SECTOR T-2 PARCELA B EN CTRA. LLOSA DE RANES, S/N.

Vista la solicitud presentada por el Sr. Manuel Rodenas Monteagudo, en representación de la mercantil Espacio, Comercio y Ocio, S.A., con fecha 26 de septiembre de 2006, solicitando licencia ambiental para la actividad de Centro Comercial y de Ocio en el Sector T-2 Parcela B en Ctra. Llosa de Ranes s/n.

Habiéndose instruido el expediente conforme a lo dispuesto en la Ley de la Generalitat Valenciana, 2/2006, de 5 de mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental, en el que consta el Edicto de exposición del mismo a información pública y notificándose a los vecinos inmediatos de lugar donde se haya de emplazar la actividad, indicándoles el lugar en el que tendrán a su disposición el expediente completo de la solicitud para su consulta y la formulación de las alegaciones que consideren pertinentes.

Vistos los siguientes informes favorables a la instalación de la actividad solicitada y obrantes en el expediente:

- Del Arquitecto municipal de fecha 25/06/2007 y 10/10/2007.
- Del Servicio Local de Sanidad de fecha 10/06/2007.
- Del Ingeniero Técnico municipal de fecha 29/10/2007, donde clasifica la actividad como: MOLESTA (Grado 1), NOCIVA (Grado 0), INSALUBRE (Grado 0) y PELIGROSA (Grado 2), haciendo constar las siguientes observaciones:
- Junto con el Certificado Final de Instalación se presentarán los certificados de las pruebas reglamentarias de los sistemas de protección contra incendios y los certificados de la ignifugación aplicada.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad, y sin debate previo, adopta el siguiente ACUERDO:

Primero.- Conceder a **ESPACIO, COMERCIO Y OCIO, S.A.**, Licencia Ambiental para la instalación de la actividad de Centro Comercial y de Ocio ubicada en el Sector T-2, Parcela B – Ctra. Llosa de Ranes s/n., debiendo cumplir las condiciones técnicas exigidas en los informes técnicos obrantes en el expediente y relacionadas en la parte expositiva del presente acuerdo.

Alameda Jaime I, 35
46800-Xàtiva
http://www.xativa.es

☎ 96 228 98 01
fax 96 228 98 09
secgral@servidex.com

Segundo.- Que con carácter previo al inicio de la actividad sujeta a Licencia Ambiental, el interesado deberá solicitar Licencia de Apertura, tal y como se regula en los artículos 63 y 64 de la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental, adjuntando **certificación** del técnico director de las instalaciones, visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que haga constar la adecuación y eficacia de todos los elementos de protección, y las necesarias para la protección del medio ambiente en su conjunto, así como la conformidad de éstas a la licencia que las ampara.

Tercero.- Notificar esta resolución al solicitante así como a la Comisión Territorial de Análisis Ambiental y al Departamento de Arbitrios.

Contra el acto administrativo transcrito, que es definitivo en vía administrativa, puede interponer:

- Recurso de Reposición ante el mismo órgano que lo ha dictado, en el plazo de **un mes** a contar desde el día siguiente al de su notificación.
- Recurso contencioso-administrativo, directamente ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Valencia, en el plazo de **dos meses** a contar desde el día siguiente a la fecha de notificación de este acto.

Si transcurriese **un mes** desde el día siguiente al de la interposición del recurso de reposición sin que éste haya sido resuelto, podrá entender que ha sido desestimado e interponer recurso contencioso-administrativo, ante el órgano jurisdiccional antes mencionado, en el plazo de **seis meses** a contar desde el día siguiente de su desestimación presunta.

La interposición del recurso no suspenderá la ejecución del acto impugnado.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime pertinente"

Del recibo de la presente se servirá firmar en el duplicado.

Xàtiva, a 15 de noviembre de 2007.
EL VICESECRETARIO,
En funciones de Secretario,

Eduardo Balaguer Pallas.

RECIBIDO: NOMBRE:

D.N.I. :

FIRMA:

FECHA:

ESPACIO, COMERCIO Y OCIO.-

C.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA E INFORMACIÓN URBANISTICA DE SUS MAGNITUDES

Atendiendo a los antecedentes expuestos se ha proyectado la ordenación pormenorizada que se describe gráficamente en los Planos de Ordenación Pormenorizada de este Plan Parcial, identificando los terrenos con cuatro (4) unidades de zona, ó zonas de ordenanza, que son las siguientes:

a) Zona Terciario. (ZTER)
b) Zona Verde Pública. (ZV)
c) Zona Viales Públicos y Aparcamiento Públicos.
d) Zona de Servidumbre del Cauce del Río Cànyoles(SC)

Los parámetros de cuantificación de dicha ordenación son los que se expresan en la tabla siguiente, a saber:

ZONAS DE ORDENANZA	SUPERFICIE (m2)
Zona Terciario (Z.T.E.R).	63.028,32
Zona Verde Pública (Z.V.)	10.556,57
Viales Públicos y Aparcamientos Públicos	27.970,39
Zona de Servidumbre del Cauce del Río Cànyoles(SC)	2.281,24

La calificación urbanística de la zona de ordenanza, "Viales Públicos y Aparcamientos Públicos", a su vez, se desglosa del siguiente modo:

ZONA DE ORDENANZA "VIALES PUBLICOS" Y APARCAMIENTOS PUBLICOS"	SUPERFICIE (m2)
Zona de Rodadura "RV"	14.720,39
Aparcamientos "AV"	13.250,00

La edificabilidad de la Zona de Ordenanza Terciario, en la que se materializa la totalidad del aprovechamiento urbanístico lucrativo disponible en el sector, se regula por el sistema de "Edificación Aislada", al que se refiere el artículo 65.2 del Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana.

La edificabilidad disponible para dicha zona, es la que se determina en la ordenación estructural cifrada en, 55.149 m2t

El coeficiente de edificabilidad neto que se reseña en la asignación de parámetros de la edificación a la zona de ordenanza "Terciario" resulta pues del siguiente cociente:

coeficiente de edificabilidad neto 55.149 m2t / 63.028,32 m2 => 0,875 m²t/m²

La edificabilidad disponible, por su parte, se asigna a losa diferentes usos compatibles del siguiente modo, de acuerdo con el programa del proyecto urbanístico y empresarial que se pretende llevara a cabo en el sector, a saber:

Usos Recreativos y Comerciales:	27.500 m2t
Otros Usos Terciarios:	27.649 m2t

Las zonas verdes, por último, se han localizado con arreglo al criterio contenido en el artículo 101.2.b de sus normas de Ordenación Estructural del Plan General, de manera que se asegura, a su vez, el cumplimiento de la legislación sectorial en materia de Aguas, así como de la Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana.

D.- DEFINICIÓN, COMPUTO Y JUSTIFICACION DE LOS ESTÁNDARES Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA.

El sector T-2 tiene la consideración de, "Sector Terciario" a los efectos previstos en el artículo 11 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. De conformidad con lo anterior, se tendrá que:

a) La superficie de suelo dotacional público viario, será la que resulte de la aplicación de la Tabla 1, "Reserva de Suelo Dotacional Publico en Sectores Residenciales", de dicho Anexo, referida al Indice de Edificabilidad Bruta del Sector.

b) Como no se permite el uso residencial, según explícitamente se determina en la Ficha del Sector, no resulta preceptiva la previsión de reservas de terrenos para usos dotacionales públicos no viarios.

c) El Indice de Edificabilidad Bruto del sector (IEB) es el resultado de dividir la edificabilidad total disponible que determina la ordenación estructural por la "superficie computable", entendiendo en este concepto la que resulta de restar a la total del mismo sector la superficie de los elementos de las redes primarias de dotaciones públicas que no son de utilidad para la organización de sus comunicaciones internas (art. 2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana).

No obstante, como ya se señaló en el apartado de Ordenación Estructural, en el caso que nos ocupa, todos los elementos de la Red Primaria de Dotaciones Públicas/Viario, incluidos en el sector están claramente al servicio de las comunicaciones internas en su propio ámbito, por lò que, en suma, la superficie computable se identifica con la superficie total del sector.

De esta manera, el Indice de Edificabilidad Bruto (IEB) es:

55.149 m2t / (103.836) m2= 0,52 m2t/m2

d) A este Indice según la tabla del artículo 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, le corresponden un estándar de dotación del 25 % de la *superficie computable* a calificar como viario y aparcamiento públicos. Por otro lado, en todo caso, será necesario destinar el 10 % de dicha *superficie computable* para zonas verdes públicas.

En suma pues, la justificación del cumplimiento de los estándares legales y re-glamentarios se resume en la siguiente tabla:

TABLA

	SUPERFICIE DE CALCULO (m2)	ESTANDAR (E %)	DOT MINIMA (m2)	DOT P.PARC. (m2)
VIARIO	103.836	25,5	26478,18	27.970,39
EQUIPAMIENTO			0,00	
JARDINES		10	10383,60	10.556,57
TOTAL DOTACIONES			36861,78	38526,96

E.- DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCIÓN Y JUSTIFICACION DE QUE REUNEN LAS CONDICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS REQUERIDAS.

El ámbito del Plan Parcial se incluye en una única unidad de Ejecución a efectos de programación de las Actuaciones Integradas precisas para su desarrollo.

La Unidad de Ejecución es discontinua, y comprende la totalidad de los terrenos que constituyen el sector T-2 del suelo urbanizable y los exteriores a este ámbito precisos para igualar el Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto en la que se incluye el sector (Area nº 5) con el Aprovechamiento Relativo de la misma Unidad. Estos terrenos son los siguientes:

ELEMENTO	SUPERFICIE (m2)
RV / C / re.2 (Polígono de Equipamientos- Este / Norte)	10.902
ID-75.3 (Interior Polígono de Equipamientos)	6.598
TOTAL SUPERFICIE AFECTADA	17.500

Con ello, en efecto, el Aprovechamiento Promedio de la Unidad de Ejecución iguala el Aprovechamiento Tipo del Area de reparto, a saber:

55.149 m2t / (103.836,52 + 17.500,00) = 0,45451474 m2t/m2

Como se entiende sin dificultad, dicha delimitación cumple con las condiciones legales y reglamentarias que resultan de aplicación y con lo dispuesto en las Fichas técnicas del Suelo Urbanizable incluidas en la Ordenación Pormenorizada

F.- DELIMITACION DE AREAS QUE PUEDAN SER OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE.

Al amparo de lo dispuesto en los articulo 26 de la Ley 6/94 y 21 del Reglamento de Planeamiento, podrán redactarse estudios de detalle en la manzana calificada como Zona Terciario (ZTER) con objeto de crear nuevas alineaciones no previstas en el Plan Parcial.

También se utilizará la figura del estudio de detalle con objeto de crear suelo dotacional público para la disposición de plazas de aparcamiento en el mismo cuando hayan de implantarse usos pormenorizados que requieran la aplicación de estándares de dotación de dicho equipamiento inferiores a 100 m2t /plaza, de acuerdo con lo previsto en el articulo 13.1 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

El ámbito mínimo de los estudios de detalle será una manzana completa. El ancho mínimo de las nuevas alienaciones será, 12,00 m. Si se determinan fondos de alineación sin conexión a viario público (fondos de saco), se dispondrá en éstos espacio suficiente para el cambio de sentido de vehículos sin que sea precisa la realización de maniobras de marcha atrás, resultando en cualquier caso, posible el trazado de los círculos mínimos de giro que se determinan en las Normas HD-91.

G.- JUSTIFICACION DE LA RESERVA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.

De conformidad con los artículos y 10.2, y 13.2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, deberán dotarse en suelo dotacional público (viario normalmente), un número de plazas de aparcamiento igual ó superior a la mitad de las que hayan de dotarse, a su vez, en parcela privada, conforme a otros requerimientos del mismo Reglamento según el uso al que se destinen los terrenos.

Para calcular dicha reserva mínima, tanto en parcela privada como en suelo dotacional público, advertido que son diferentes los usos compatibles contemplados en el Plan Parcial, y muy diferentes sus requerimientos de esta clase de servicio, se partirá de una reserva obligatoria de una (1) plaza de aparcamiento por cada 25 m2t. de edificabilidad destinada a usos recreativos y comerciales, y se admitirá una reserva obligatoria de una (1) plaza de aparcamiento por cada 100 m2t de edificabilidad destinada al resto de los usos compatibles

Conforme a lo anterior el número de plazas a dotar en parcela privada y suelo público, respectivamente, será el siguiente:

Uso	Edificabilidad (m2t)	Reserva de plazas en parcela privada	Reserva de Plazas en vía pública
Rec. Com	27.500	1.100	550
Otros comp.	27.649	276	138
TOTAL	55.149	1.376	688

El Plan General clasifica una superficie total de terrenos destinados a aparcamientos públicos cifrada en 13.250 m2, que cabe desglosar entre la dispuesta en plataforma reservada junto al espacio de rodadura, cifrada en, 1.250,00 m2, y la dispuesta a modo de campa con tal fin, de superficie cifrada en, 12.000 m2.

Los módulos de consumo de superficie para la dotación de plazas de aparcamiento en cada una de estas modalidades son los siguientes:

- Zona de plataforma reservada: 2,50 m. x 5,00 m -> 12,50 m2/plaza
- Zona de campa : 20,00 m2 Plaza

De esta manera, en suma, la capacidad de dotación de plazas de aparcamiento contenida en la propuesta de ordenación pormenorizada coincide con la requerida por la legislación, y es la siguiente:

Plataforma reservada	100
Campa	600
TOTAL	700

El Ingeniero de Caminos, Juan Colomá Peris

SUBSECCION 2ª
PARAMETROS DE LA EDIFICACION PARA LA IMPLANTACION DEL USO DOMINANTE Y LOS USOS COMPATIBLES

Artículo 11.
Forma y Dimensiones de la Parcela Mínima Edificable.

a) Superficie Mínima: 15.000 m2.
b) Longitud Mínima de Fachada : 50,00 m.
c) Angulo de Fachada : 60º.
d) Diámetro Mínimo : 25,00 m

Artículo 12.
Parámetros de la Edificación

a) Modo de Ordenación: Edificación Aislada en Parcela.

b) Edificaciones Auxiliares: Se admite la disposición de Edificación Auxiliar para aloja miento de instalaciones tales como transformadores, silos, u otros.

c) Indice de Edificabilidad Neto de Parcela: 0,875 m^2t/m^2

d)) Ocupación Máxima de la Parcela: 75 %

e) Número Máximo de Plantas: El número máximo de plantas de la edificación es Dos (2).

f) Altura Regulada:

- Edificación Principal: 14,00 m.
- Edificación Auxiliar: 7,50 m. No obstante los elementos de mobiliario urbano, como farolas u otros, y ornamentales como postes publicitarios, o para soporte de rótulos, u otros, podrán alcanzar la altura superior que se requiera para su adecuada funcionalidad.
- Se admitiría la disposición de altillos en las plantas bajas de las edificaciones según lo previsto n la normativa del Plan General

g) Retranqueos Mínimos:

- De la Edificación Principal
  - Con respecto a Alineaciones de Vial: 5,00 m. No obstante las edificaciones ya existentes que no cumplan con esta regla no se considerarán fuera de ordenación.
  - Con respecto a otros lindes de parcela: 3,00 m. No obstante las edificaciones ya existentes que no cumplan con esta regla no se considerarán fuera de ordenación

- De la Edificación Auxiliar: La edificación auxiliar podrá adosarse a las medianeras, siempre que no ocupe en planta una superficie superior a 20 m2. En caso contrario, los retranqueos serán los siguientes:

  - Con respecto a las Alineaciones de Vial: 3,50 m.
  - Con respecto a otros lindes de la parcela: 3,00 m

Artículo 13
Espacios libres en el interior de las parcelas con aprovechamiento lucrativo.

Los espacios que resten libres de edificación en el interior de las parcelas, por aplicación de la regla sobre ocupación máxima, se destinarán a aparcamientos y jardines. A tal efecto será de aplicación lo dispuesto en el artículo 13.3 del Anexo al Reglamento de planeamiento, no computándose la edificabilidad que se destine a la construcción de aparcamientos sobre rasante.

Artículo 14
Cierre de las parcelas..

1. Se entiende por cercado o vallado de parcela aquellos muros o elementos separadores que aislan una propiedad de las colindantes, o bien establecen un elemento de protección y separación interno dentro de la misma. El vallado perimetral de las parcelas, edificadas o no, será obligatorio al menos en toda la longitud del frente de parcela cuando las colindantes se encuentren ya cercadas.

2. La altura máxima será de 2,20 metros y podrán ser macizas hasta una altura de 0,80 metros sobre la rasante, pudiéndose completar el cerramiento hasta la altura máxima mediante un cerramiento calado o seto vegetal.

3. En los casos en que las parcelas presenten pendiente, las cercas se escalonarán de forma que la altura máxima en cada tramo no exceda en ningún caso el 20 por 100 de la altura máxima permitida

EXCEL·LENTÍSSIM AJUNTAMENT DE XÀTIVA
Secretaria

ILG/Documento7

Registro de Entrada
Núm. 5152 Data 23-07-02 Expediente COMISIO

NOTIFICACION

Por la presente se le notifica que la **Comisión de Gobierno** de este Excelentísimo Ayuntamiento, en sesión ordinaria del día **15 de julio de 2002**, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

22º.- EXPTE.NUM. 550/2000, SOBRE CORRECCION DE ERRATA EN LAS NORMAS DE ORDENACION PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR T-2, DEL SUELO URBANIZABLE.

Dada cuenta de los antecedentes obrantes en el expediente, en el que consta el acuerdo de Pleno de fecha 8 de marzo de 2001, aprobando provisionalmente el Programa de Actuación Integrada y el Plan Parcial de Mejora, presentada por Espacio Comercio y Ocio S.A, para la modificación del Plan General, constituyendo un nuevo sector denominado T-2, clasificando como Suelo Urbanizable, de 103.800 m2 de superficie, de uso Terciario/Comercial. Así como la Declaración de Impacto Ambiental, de fecha 4 de julio de 2001, suscrita por la Directora General de Planificación y Gestión, y la aprobación definitiva del Plan Parcial de Mejora por la Comisión Territorial de Urbanismo, por acuerdo de fecha 4 de octubre de 2001.

Visto el informe del redactor del PGOU, de fecha febrero de 2002, en el que se detecta una errata en las normas de Ordenación pormenorizada del Plan Parcial de Mejora del Sector T-2.

Vista la autorización del Conseller de Innovación y Competitividad de fecha 1 de julio del año en curso, a Espacio Comercio y Ocio S.A, para la apertura de una gran superficie comercial dedicada a centro comercial en Xátiva, en base al proyecto aprobado por el Ayuntamiento, sin perjuicio de que si alguno de los locales que forma parte el centro comercial alcanza o supera los 600 m2 de superficie en la sala de ventas, deberá obtener autorización específica de la misma Consellería antedicha. Sin perjuicio de que, de la superficie destinada a uso comerciales, 2.500 m2 serán para bienes diarios y el resto para bienes ocasionales.

Visto el nuevo informe suscrito por el redactor del PGOU, de fecha 9 de julio de 2002, en el que se detecta una errata de terminología, en las normas de Ordenación pormenorizada del Plan Parcial de Mejora del Sector T-2 . Con el fin de adaptarse a la denominación concreta del uso "Gran Superficie Comercial" que se usa en el Plan de Reforma Interior, se acoge literalmente a lo dispuesto en el artículo 2 .2 del Decreto del Gobierno Valenciano nº 256/1.994 (D.O.G.V. de 17 de Enero de 1.995), que desarrolla a la Ley 8/1.986 de la Generalitat Valenciana de "Ordenación del Comercio y Superficies Comerciales", procede pues, finalmente, la corrección de la redacción del artículo 10 de las Ordenanzas del Plan de Reforma Interior del

Alberedа Jaume I, 35 - 46800 XÀTIVA
☎ 96 228 98 33- Fax 96 228 98 09
22/07/02

sector T-2, para cumplir con la voluntad municipal y responder adecuadamente al contenido del mismo Plan, conforme se reproduce en el referido informe.

Por la Comisión de Gobierno, por unanimidad y tras la deliberación, fue adoptado el siguiente ACUERDO:

Primero.- Proceder a la corrección de "errata" del Plan Parcial de Mejora, presentada por Espacio Comercio y Ocio S.A, para la modificación del Plan General constituyendo un nuevo sector denominado T-2, en base al informe del redactor del PGOU de fecha 9 de julio de 2002, en el que se detecta un error de terminología, con el fin de adaptarse a la denominación concreta del uso "Gran Superficie Comercial" que se usa en el Plan de Reforma Interior, se acoge literalmente a lo dispuesto en el artículo 2 .2 del Decreto del Gobierno Valenciano nº 256/1.994 (D.O.G.V. de 17 de Enero de 1.995), que desarrolla a la Ley 8/1.986 de la Generalitat Valenciana de "Ordenación del Comercio y Superficies Comerciales". por lo que en el artículo 10,a, de las Normas de Ordenación Pormenorizada que deberá constar con el siguiente tenor literal:

Donde dice:

Artículo 10.

Régimen General de Usos Pormenorizados, Dominante, Compatibles, e Incompatibles:

a) Usos Dominantes: Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas (Esp.) y Comercio, excepto *Grandes superficies comerciales (Gc).*
b) Usos Compatibles: Cualquiera de los Terciarios comprendidos en el artículo 59.D de las Normas de Ordenación Estructural del Plan General, excepto Turístico (Tu), cualquiera de los Relacionados con el Transporte y las infraestructuras Urbanas y Territoriales a los que se refiere el apartado F del mismo artículo, Docente (Do) Cultural (Cu) Administrativo (Ad), Taller (Ta), Pequeño Almacén (Pa), y Almacén (Al).
c) Usos Incompatibles: todos los demás.

Debe decir:

Artículo 10.

Régimen General de Usos Pormenorizados, Dominante, Compatibles, e Incompatibles:

a) Usos Dominantes: Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas (Esp.) y Comercio, en todas sus categorías. (excepto locales comerciales individuales cuya superficie comercial exceda de 2.500 m2, de sala de venta.)
b) Usos Compatibles: Cualquiera de los Terciarios comprendidos en el artículo 59.D de las Normas de Ordenación Estructural del Plan General, excepto Turístico (Tu), cualquiera de los Relacionados con el Transporte y las infraestructuras Urbanas y Territoriales a los que se refiere el apartado F del mismo artículo, Docente (Do) Cultural (Cu) Administrativo (Ad), Taller (Ta), Pequeño Almacén (Pa), y Almacén (Al).
c) Usos Incompatibles: todos los demás.

EXCEL·LENTÍSSIM AJUNTAMENT DE XÀTIVA
Secretaria

ILG/Documento7

Segundo.- Remitir la documentación a la Conselleria Territorial de Urbanismo al objeto de su corrección y posterior publicación, remitiendo todas las ordenanzas en diskette, con la corrección efectuada.

Tercero.- Notificar el presente acuerdo a la mercantil promotora Espacio Comercio y Ocio S.A., al Departamento de Obras, al Arquitecto municipal, y al Arquitecto asesor urbanista, al Biólogo municipal, así como al Concejal de Obras y Urbanismo.

Contra el presente acto expreso, que pone fin a la vía administrativa, podrán interponerse los siguientes **RECURSOS:**

1.- Potestativamente, el de **REPOSICION**, en el plazo de UN MES, a partir del día siguiente al de la notificación de esta Resolución, ante la **Comisión de Gobierno**, de conformidad con lo preceptuado en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

2.- El **CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO**, directamente, ante el **orden jurisdiccional contencioso-administrativo**, en el plazo de DOS MESES, desde el día siguiente a la notificación de la Resolución del recurso de reposición, o en el plazo de SEIS MESES, si no se produjera resolución expresa y que se contarán a partir del día siguiente al en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto del recurso de reposición interpuesto.

3.- El **EXTRAORDINARIO DE REVISION**, previsto en el artículo 108 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, en los casos y plazos establecidos en el artículo 118-1 de esta misma Ley, que deberá plantearse ante el mismo órgano que dictó el acto recurrido.

No siendo obstáculo lo indicado para que utilice cualquier otro recurso, si así lo estima procedente.

Del recibo de la presente se servirá firmar en el duplicado.

Xàtiva, a 16 de julio de 2002,
EL SECRETARIO,

D. MANUEL RÓDENAS MONTEAGUDO por ESPACIO, COMERCIO Y OCIO, S.A.
Apartado de correos 121
46700 - GANDIA

GENERALITAT VALENCIANA

CONSELLERIA D'EMPRESA, UNIVERSITAT I CIÈNCIA

Expte.: AGS 04/059

VISTA la solicitud presentada por D. Manuel Ródenas Monteagudo en nombre y representación de ESPACIO, COMERCIO Y OCIO, S.A., en fecha 17 de mayo de 2004, instando la ampliación del plazo establecido en la autorización para la apertura de una gran superficie comercial destinada a centro comercial y de ocio, en el Sector T- 2 del P.G.O.U. del municipio de Xátiva, o, en su defecto, la revalidación de la licencia otorgada, al amparo de lo dispuesto en el art. 17 de la Ley de la Generalitat Valenciana 8/1986, de 29 de diciembre de Ordenación del Comercio y Superficies Comerciales.

RESULTANDO que la mercantil citada obtuvo, por resolución de 1 de julio de 2002 recaída en el expediente AGS 2001/116, autorización para la apertura de un Centro comercial y de ocio, con un máximo de superficie bruta arrendable comercial de 15.965 m2., y un plazo para la ejecución de dieciocho meses a contar desde la notificación de la resolución.

CONSIDERANDO que el citado plazo concluyó en enero de 2004, si bien previamente a su conclusión, el 1 de agosto de 2003 la Empresa puso de manifiesto la dificultad por cumplir los plazos inicialmente previstos como consecuencia del retraso en la tramitación de los instrumentos urbanísticos de desarrollo del suelo calificado como terciario, y solicitó la ampliación del plazo por un periodo superior a la posibilidad contemplada por el Decreto 256/1994, que se limita a seis meses.

VISTO el escrito de 22 de diciembre de 2004, remitido por el Ayuntamiento de Xátiva, por el que se certifica el acuerdo de la Junta de Gobierno según el cual, con independencia de mantener el parecer favorable a la implantación del Centro Comercial, se advierte de la existencia de un segundo propietario de parcela en el ámbito del Sector T-2, como consecuencia de la aprobación definitiva del expediente de reparcelación forzosa registrado el 19 de noviembre de 2004.

RESULTANDO que el 22 de noviembre de 2004, la mercantil EAST GROVE, S.L. presenta escrito por el que alega ser la propietaria de una parcela en el ámbito del Sector T-2, con una extensión de 17.425,08 m2 de suelo, y solicita se tenga en cuenta esta circunstancia en el procedimiento de concesión de cualquier nueva licencia o prórroga de la otorgada a Espacio Comercio y Ocio, S.A..

VISTA la propuesta formulada por la Dirección General de Industria y Comercio, de la que se infiere que la solicitud planteada por Espacio, Comercio y Ocio, S.A., se fundamenta en la imposibilidad de cumplir los plazos de desarrollo previstos inicialmente, como consecuencia del retraso en la tramitación de los instrumentos urbanísticos de desarrollo, circunstancia que no es imputable a la Empresa, la cual ha presentado una modificación del Proyecto limitado a la parcela de su propiedad y manteniendo la dimensión de los usos comerciales que le fueron autorizados. Asimismo la propuesta se motiva en apreciar que el nuevo proyecto no afecta a la otra parcela del Sector ni agota la edificabilidad terciaria que tiene asignada el mismo, al tiempo que se mantienen las circunstancias que propiciaron la autorización inicial del proyecto de Espacio, Comercio y Ocio, el cual ha sido tenido en cuenta en la realización de los estudios y análisis que se han efectuado posteriormente sobre su área de influencia.

VISTO el Convenio Urbanístico para la edificación del Sector T-2 del suelo urbanizable de Xátiva, suscrito el 11 de mayo de 2005, entre el Ayuntamiento y Espacio, Comercio y Ocio, S.A., por cuya estipulación primera, está última, se obliga a edificar sobre su parcela sin exceder los límites máximos fijados en el Plan Parcial para el uso comercial y para los otros usos compatibles; mientras que el Ayuntamiento se compromete a informar favorablemente la implantación ante esta Consellería.

CONSIDERANDO lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley de la Generalitat Valenciana 8/86, de 29 de diciembre, de Ordenación del Comercio y Superficies Comerciales y valorados los extremos recogidos en el art. 6º de la Ley 7/96, de 15 de enero de Ordenación del Comercio Minorista y en el Decreto 256/1994, de 20 de diciembre, del Gobierno Valenciano sobre autorización administrativa de las grandes superficies de venta al detalle, esta Conselleria de Empresa, Universidad y Ciencia,

RESUELVE autorizar a ESPACIO, COMERCIO Y OCIO; S:A: para la apertura al público de un gran establecimiento comercial de venta al detall, dedicado a Centro Comercial y de Ocio, sobre la parcela de su propiedad sita en el Sector T-2 del P.G.O.U. del municipio de Xátiva, con una superficie bruta arrendable máxima dedicada a los usos comerciales de 15.965 m2. Individualmente ninguno de los locales comerciales, que formen parte del Centro, podrá superar una superficie comercial de 2.500 m2.

Sin perjuicio de lo anterior, si alguno de los locales que formen parte del Centro Comercial alcanza o supera los 600 m2 de sala de ventas, deberá obtener, con carácter previo a su apertura, autorización de esta Consellería de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17º de la ley de la Generalitat Valenciana 8/1986, de 29 de diciembre, y disposiciones de desarrollo.

La apertura del Centro Comercial autorizado deberá llevarse a cabo en el plazo máximo de dieciocho meses a contar desde la notificación de la presente resolución. Transcurrido este plazo, sin que se hubiera procedido a la apertura al público, la autorización se entenderá caducada, sin perjuicio de instar, con anterioridad, la ampliación de plazo prevista en el artículo 9º del decreto 256/1994.

La presente resolución es definitiva en vía administrativa y contra ella podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que se estime procedente.

Valencia, 12 de septiembre de 2005
EL CONSELLER DE EMPRESA, UNIVERSIDAD Y CIENCIA,

Justo Nieto Nieto

GENERALITAT VALENCIANA

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

8I0619532

Expte.: AGS 2004/059-Prórroga

VISTA la solicitud presentada por D. Manuel Ródenas Monteagudo, en nombre y representación de Espacio, Comercio y Ocio, S.A., en fecha 3 de abril de 2007, instando la concesión de una ampliación de plazo de la autorización concedida para la apertura de una gran superficie comercial destinada a Centro Comercial y de Ocio en el Sector T-2 del PGOU del municipio de **Xàtiva**.

RESULTANDO que la apertura de dicho establecimiento colectivo fue autorizada, al amparo de lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley de la Generalitat Valenciana 8/1986 de 29 de diciembre, de Ordenación del Comercio y Superficies Comerciales (*DOGV* núm. 497 de 31 de diciembre), por resolución de esta Conselleria, de fecha 12 de septiembre de 2005, de acuerdo con el proyecto presentado, y que dicha resolución fijaba un plazo máximo para la apertura al público de dieciocho meses contados desde el día de la recepción de la notificación de la citada resolución, según los plazos señalados inicialmente por la empresa; transcurridos los cuales sin que se hubiera llevado a cabo dicha apertura se produciría la caducidad de la autorización.

RESULTANDO que la resolución de autorización se notificó en fecha 5 de octubre de 2005 y que la empresa ha solicitado, con antelación a la caducidad de la autorización, una ampliación de plazo fundamentada en el retraso producido en la ejecución de la obra por parte de la promotora, como consecuencia de la demora en la concesión de la licencia de obras, que fue otorgada el 17 de mayo de 2006.

VISTA la propuesta de Resolución formulada por la Dirección General de Industria y Comercio, de la que se infiere que no se propone cambio alguno sobre el proyecto autorizado ni se han alterado las circunstancias tomadas en consideración para su autorización.

CONSIDERANDO lo dispuesto en el artículo 17 de la citada Ley de la Generalitat Valenciana 8/1986, en el artículo 6º de la Ley 7/1996 de Ordenación del Comercio Minorista (*BOE* núm. 304, de 20 de diciembre) y, de acuerdo con lo previsto en el del Decreto 256/1994, de 20 de diciembre, del Gobierno Valenciano, sobre autorización administrativa de grandes superficies de venta al detalle (*DOGV* núm. 2.429 de 17 de enero de 1995), esta Conselleria de Empresa, Universidad y Ciencia,

RESUELVE PRORROGAR la autorización concedida a ESPACIO, COMERCIO Y OCIO, S.A., mediante Resolución de fecha 12 de septiembre de 2005, para la apertura de una gran superficie comercial destinada a Centro Comercial y de Ocio, en el municipio de Xàtiva, Sector T-2 del PGOU, por el plazo de seis meses a contar desde el 5 de abril de 2007.

La presente resolución es definitiva en vía administrativa y contra ella podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (*BOE* núm. 167 de 14 de julio), sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que se estime procedente.

Valencia, 13 de abril de 2007
EL CONSELLER DE EMPRESA, UNIVERSIDAD Y CIENCIA

Justo Nieto Nieto

P07920777

Dispone de Licencia ambiental de actividad calificada de fecha 14 de junio de 2010 para hipermercado y para locales comerciales de comercio menor.

Tiene concedida por la Conselleria D'Empresa, Universitat y Ciéncia, licencia comercial específica para la apertura al público del Centro Comercial y de Ocio, con una superficie bruta arrendable dedicada a usos comerciales de 15.965 m2, sin que ninguno de los locales comerciales que formen parte del Centro, pueda superar la superficie comercial de 2.500 m2. Sin perjuicio de lo anterior, si alguno de los locales alcanza o supera los 600 m2 de superficie de ventas, deberá obtener con carácter previo a su apertura, autorización de la Conselleria. Según el propietario del Centro, dicha autorización la tramita cada arrendatario que le afecte.

La apertura del Hipermercado (EROSKI) obtubo la autorización especial de apertura y licencia ambiental, aunque actualmente se encuentra sin actividad.



EXCEL·LENTÍSSIM AJUNTAMENT
DE XÀTIVA

SECRETARIA GENERAL

LICENCIA AMBIENTAL

ACTIVIDAD CALIFICADA (LEY 2/2006)

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 14 de junio de 2010, en virtud del expediente instruido núm. **387/2008** y acreditado el pago de los derechos de Ordenanza, se ha autorizado a la mercantil **CECOSA HIPERMERCADOS, S.L.**, para el ejercicio de la actividad de **HIPERMERCADO, (Epígrafe I.A.E. 6612.1)** emplazada en el **Centro Comercial Plaza Mayor,** de esta población.

A la vista del informe favorable sobre la visita de comprobación de las instalaciones, expedida por los Servicios Técnicos Municipales, se procede a la concesión de la Licencia de Apertura, determinando como Aforo máximo permitido un total de **1.179 personas.**

Xàtiva, 6 de julio de 2010

V°.B°.
EL ALCALDE-PRESIDENTE

Alfonso Rus Terol

EL SECRETARIO ACCIDENTAL,

Juan Boluda Vayá

ESTA LICENCIA PERMANECERÁ COLOCADA EN SITIO VISIBLE DEL ESTABLECIMIENTO



EXCEL·LENTÍSSIM AJUNTAMENT
DE XÀTIVA

SECRETARIA GENERAL

LICENCIA AMBIENTAL

ACTIVIDAD CALIFICADA (LEY 2/2006)

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 14 de junio de 2010, en virtud del expediente instruido núm. **388/2008** y acreditado el pago de los derechos de Ordenanza, se ha autorizado a la mercantil **EQUIPAMIENTOS FAMILIARES Y SERVICIOS, S.A.**, para el ejercicio de la actividad de **COMERCIO MENOR DE APARATOS DE USO DOMESTICO Y PRENDAS DE VESTIR Y TOCADO, (Epígrafes I.A.E. 6532.1 y 6512.1)** emplazada en el **Centro Comercial Plaza Mayor**, de esta población.

A la vista del informe favorable sobre la visita de comprobación de las instalaciones, expedida por los Servicios Técnicos Municipales, se procede a la concesión de la Licencia de Apertura, determinando como Aforo máximo permitido un total de **1.208 personas**.

Xàtiva, 6 de julio de 2010

Vº.Bº.
EL ALCALDE-PRESIDENTE

Alfonso Rus Terol

EL VICESECRETARIO
En Funciones de Secretario

Eduardo Bataguer Pallás

ESTA LICENCIA PERMANECERÁ COLOCADA EN SITIO VISIBLE DEL ESTABLECIMIENTO

III.2 REGIMEN DE PROTECCION, TENECIA Y OCUPACION

El edificio comercial valorado no está sujeto a ningún tipo de protección.

Según la Nota simple registral de fecha 17/01/2018, la propiedad de la finca valorada pertenece a VERACRUZ PROPERTIES, S.A. el 100% del pleno dominio.

A la fecha de la visita de inspección el Edificio se encontraba ocupado por diferentes inquilinos.

La ocupación actual es del 58,75% de la superficie neta de venta, que aunque parece un porcentaje extremadamente bajo, se deba a que el hipermercado, que supone en SBA un 22,49%, se encuentra en la actualidad sin ocupar. Los contratos son la mayoría de 10 y 15 años y alguno de gran superficie hasta 20 años, renovables y la intención de la propiedad es continuar con el régimen de alquiler en el resto de la vida útil.

Se adjunta el cuadro de fechas de contratos, vencimientos y ocupación:

LOCAL		NOMBRE	ROTULO	CONTRATO					
N	L			FECHA CONTRATO	INICIO	DURACION	FIN CONTRATO	VTO. PERIODO OBLIGADO CUMPLIMIENTO	PREAVISO SALIDA
0	1	BERSKHA BSK ESPAÑA SA	BERSKHA	30/07/2007	22/11/2007	3 + 17 + 5	21/11/2032	21/11/2010	6 MESES
0	2	ZARA ESPAÑA SA	LEFTIES	30/07/2007	22/11/2007	3 + 17 + 5	21/11/2032	21/11/2010	6 MESES
0	3	PULL & BEAR ESPAÑA SA	PULL & BEAR	30/07/2007	22/11/2007	3 + 17 + 5	21/11/2032	21/11/2010	6 MESES
0	4A	STRADIVARIUS ESPAÑA SA	STRADIVARIUS	30/07/2007	22/11/2007	3 + 17 + 5	21/11/2032	21/11/2010	6 MESES
0	4B	LIWE ESPAÑOLA SA	INSIDE	23/07/2007	22/11/2007	5 + 5	21/11/2017	21/11/2017	60 DIAS
0	5	DRUNI SA	DRUNI	21/12/2006	22/11/2007	3 + 12	21/11/2022	21/11/2017	90 DIAS
0	6	LISA MEDITERRANEA SL	FELI-FHASION-SWAROVSKI	30/01/2013	01/04/2013	3 + 5	31/03/2021	31/03/2018	6 MESES
0	7	SGABO PERRUQUERS SL	SGABO PERRUQUERS	02/04/2007	24/11/2007	2 + 13	23/11/2022	23/11/2017	60 DIAS
0	8	VIAJES EL CORTE INGLES SA	VIAJES EL CORTE INGLES	01/10/2016	01/04/2017	10	30/03/2027	30/03/2018	0 DIAS
0	9/10/11	HENNES & MAURITZ	H&M	13/10/2016	05/05/2017	6+29	05/05/2052	05/05/2023	12 MESES
0	12								
0	13	DECIMAS S.L.U	DECIMAS	15/01/2007	22/11/2007	2 + 13	21/11/2022	21/11/2017	6 MESES
0	14	CORTEFIEL SA	CORTEFIEL	08/10/2015	12/12/2015	6 + 4	12/12/2025	12/12/2021	6 MESES
0	19A	RALPH & RACHEL NAMRARTEX SL	LITTLE KINGS	07/10/2015	07/10/2018	3	07/10/2018	07/10/2018	
0	19B/20	SOLMEDITER MODES SL	CELIO	01/04/2013	01/04/2013	5 + 2 + 3	31/03/2023	31/03/2018	6 MESES
0	21	KIDDY'S CLASS ESPAÑA SA	KIDDY'S CLASS	30/07/2007	22/11/2007	3 + 17 + 5	21/11/2032	21/11/2010	6 MESES
0	22	OYSHO ESPAÑA SA	OYSHO	30/07/2007	22/11/2007	3 + 17 + 5	21/11/2032	21/11/2010	6 MESES
0	23								
0	24	MARAVILLA VARELA, JUAN JOSE	CHN		22/11/2007				
0	25	PIMKIE	PIMKIE						
0	26	FRANCHISING CALZEDONIA ESPAÑA SA	CALZEDONIA	16/07/2012	16/07/2012	5 + 5	15/07/2022	15/07/2017	6 MESES
0	27	ADANA BASICO SL	ADANA	10/03/2017	10/03/2022	5+3	10/03/2025	10/03/2022	3 MESES
0	28	MAYORAL INTERNATIONAL STORES S.A.	MAYORAL	01/12/2016	01/12/2016	3+4	01/12/2023	01/12/2019	3 MESES
0	29/30	STAR DOLPA S.L.	ORCHESTRA	19/05/2015	19/05/2015	5+5	19/05/2025	19/05/2020	3 MESES
0	31			19/07/2013	01/09/2013	1 + 1	31/08/2015	31/08/2015	3 MESES
0	32	HECHIZO DENIM MODA S.L.	HECHIZO	22/01/2016	22/01/2016	2+3	22/01/2021	22/01/2018	3 MESES
0	33	CORROTO & ESPARZA CB	BOBOLI	29/12/2010	31/03/2011	2 + 8	30/03/2021	30/03/2015	60 DIAS
0	34	HERMANAS ORTIZ HERNANDEZ C.B.	ZONA FAN	01/02/2017	01/02/2017	2+3	01/02/2022	01/02/2019	6 MESES
0	35	MESTRES TENDENCIAS S.L.	ALESSANDRO SACCO	22/12/2016	22/12/2016	2+3+3	22/12/2024	22/12/2018	3 MESES
0	36	DAKOTA KING SL	MAYKA	25/04/2007	22/11/2007	5 + 5 + 5	21/11/2022	21/11/2017	60 DIAS
0	37	CORAL NAVARRO	YOYOGURT	05/06/2007	22/11/2007	5 + 5	21/11/2017	21/11/2015	60 DIAS
0	38	CORTEFIEL SA	SPRINGFIELD	15/01/2007	22/11/2007	1 + 9	21/11/2017	21/11/2015	60 DIAS
0	39	MAS MALETAS Y BOLSOS S.L.	FOUR TIMES	23/11/2012	23/11/2012	1+4	22/11/2017	22/11/2015	3 MESES
0	40	JOSE SANCHEZ GARCIA AIRPORT S.L.	AIRPORT	03/03/2015	03/03/2015	1+4	03/03/2020	03/03/2018	3 MESES
0	41	INGENIA MOBILE S.L.	INGENNIA	01/05/2016	01/05/2016	2	01/05/2018	01/05/2018	
0	42	CALZADOS VAN BACK SL	ULANKA	04/07/2007	22/11/2007	5 + 5 + 5	21/11/2022	21/11/2017	60 DIAS
0	43A	IMANA STORE S.L.U.	PARFOIS	01/08/2017	01/08/2017	2+2+2+2+2	31/07/2027	31/07/2019	6 MESES
	43B	LEADER STREET S.L.	INTERSPORT	15/11/2016	15/11/2016	3+2+5	15/11/2026	15/11/2019	
0	44	MARCO ANTONIO GARCIA RICHART	PEUETS	01/09/2016	01/09/2016	5	31/08/2021	31/08/2021	3 MESES
0	45								
0	46								
0	47								
0	48								
0	49	BELLVIS LLORENS. FRANCISCO JOSE	EQUIVALENZA	27/01/2016	27/01/2016	1+1+1	27/01/2019	27/01/2018	2 MESES
0	50	SOLER COMUNICACIÓN SL	MOVISTAR	31/12/2013	01/01/2014	2 + 3	31/12/2018	31/12/2017	3 MESES
0	51-52	VODAFONE ESPAÑA S.A.U.	VODAFONE	15/01/2016	15/02/2016	5	15/02/2021	15/02/2021	
0	53	CALZADOS VAN BACK SL	MAYDO	04/07/2007	22/11/2007	5 + 5 + 5	21/11/2022	21/11/2017	60 DIAS
0	54	CORTEFIEL SA	WOMEN'S SECRET	15/01/2007	22/11/2007	1 + 9	21/11/2017	21/11/2017	60 DIAS
0	55	ORANGE ESPAGNE SA	ZONA ORANGE	28/01/2013	28/01/2013	5	27/01/2018	27/01/2018	
0	56	CONECTA LA COSTERA	YOIGO	01/05/2015	01/05/2015	2+3	01/05/2020	30/04/2018	6 MESES
0	57	LISA MEDITERRANEA SL	FELI-FHASION-PANDORA	16/01/2017	16/01/2017	3+4	16/01/2024	16/01/2020	3 MESES
0	58	ANTONIO ESPARZA CB	CALZADOS ESPARZA	01/07/2017	01/07/2017	5+5	30/06/2027	30/06/2022	60 DIAS
0	59	ESPARZA Y CORROTO INVERSIONES C.B.	EUREKAKIDS	28/10/2015	28/10/2015	4+6	28/10/2025	28/10/2019	3 MESES
0	60	MORANT GANDIA SL	PLAY LIFE	04/08/2010	05/10/2010	5 + 5	04/10/2020	04/10/2018	3 MESES
0	K-1	PRODUCTOS ALIM. BELROS SA	BELROS	02/11/2016	02/11/2016	2+3+5	02/11/2026	02/11/2018	6 MESES
0	K-LOT.	SANTAMARIA GARCIA, GERARDO	ADM. LOTERIA	01/06/2011	10/04/2012	5 + 5	09/04/2022	09/04/2018	60 DIAS
1	1								
1	2	COMERCIALIZADORA ELECTRODOMESTIC	MILAR	29/04/2016	01/05/2016	2+2+2+2+2	30/04/2026	30/04/2018	4 MESES
1	3								
1	4								
1	5/6/7								
1	8	MOSCARDO GRANERO, M.DOLORES	JAMAICA	04/06/2010	01/07/2010	5 + 5	30/06/2020	30/06/2018	60 DIAS
1	9	GALBIS SALA, ANTONIO	GELATO	01/05/2008	01/05/2008	5 + 5	30/04/2018	01/05/2018	60 DIAS
1	10	BURGER PLACE S.L.	THE BLACK TURTLE						
1	11	GARCIA CANET, JOSE	RESTAURANTE PIZZERIA	04/08/2011	01/10/2011	2 + 8	30/09/2021	30/09/2018	60 DIAS
1	12	PASTIFICIO SERVICE S.L.U	LA TAGLIATELLA	16/03/2015	16/03/2015	5+5	16/03/2025	16/03/2020	3 MESES
1	13	ZHONGYIWU	ASIAN HOUSE	17/09/2012	01/10/2012	2 + 13	30/09/2027	30/09/2018	3 MESES
1	14		BOLERA						
1	15		BOLERA						
1	16	PORTUS CINES SL	AXION	08/11/2013	08/11/2013	5 + 5 + 5	07/11/2028	07/11/2018	6 MESES
1	17								
1	18								
1	19								
1	20		BRASA Y LEÑA						
1	21		BRASA Y LEÑA						
1	22		BRASA Y LEÑA						
1	23	SPRINTER MEG. DEL DEPORTE SL	SPRINTER	17/09/2007	22/11/2007	3 + 17	21/11/2027	21/11/2017	3 MESES
1	24								
1	25/26								
1	27								
1	28								
1	29								
1	30/31/32	JUGUETES PASTOR SL	JUGUETILANDIA		01/11/2008				
1	33	FOODS AND SERVICES SL	FORTER'S HOLLYWOOD	03/09/2007	22/11/2007	2 + 13	21/11/2022	21/11/2017	60 DIAS
1	34	AYAPANS CANALS 2007 SL	PANS & COMPANY	10/12/2016	10/12/2016	10	10/12/2026	10/12/2017	3 MESES
1	35	CESTERIA VALLADA 2003 S.L.	100 MONTADITOS	12/09/2016	12/09/2016	5+5	12/09/2026	12/09/2021	6 MESES
1	36		PAUSE AND PLAY						
1	37		PAUSE AND PLAY						
1	38		PAUSE AND PLAY						

SECCIÓN IV - INFORMACIÓN DE MERCADO

IV.1 MERCADO, ASPECTOS GENERALES

Para este apartado lo que hacemos es sondear el mercado y las opiniones de los principales operadores del sector. A continuación reproducimos algunos estudios y opiniones que pueden dar una idea de cómo se está moviendo el mercado de Parques de Medianas y Centros comerciales:

Según un informe de idealista.com de fecha 22 de febrero de 2018:

Los centros comerciales vuelven a ponerse de moda: así está el sector.

Según la Asociación Española de Centros y Parques Comerciales (AECC), en España hay 555 centros y parques comerciales que suman una superficie bruta alquilable de 15,8 millones de m2 y en los que trabajan 33.744 comerciantes. Es destacable el hecho de que cada 1.000 habitantes hay 340 m2 de superficie comercial.

Un sector que avanza para recuperarse de los estragos de los años de la crisis ya que en aquel período se paralizaron casi por completo las operaciones de este negocio. Esta radiografía muestra a grandes rasgos la situación que vive el mercado:

En 2017 se realizaron 29 transacciones, que afectaron a 36 activos, alcanzando un volumen de inversión de 2.700 millones de euros, lo que supone un crecimiento de un 35% respecto a 2016. Además, ese mismo año se pagó la cifra más alta de la historia por un centro comercial en España, se trata de Madrid Xanadú que alcanzó los 530 millones de euros.

La expectativa para 2018 es que se mantenga el ritmo de inversión en transacciones. En lo que va de año se han cerrado ya cuatro operaciones (Parque Corredor, Modoo, Plaza Imperial y Rivas Futura) que suman más de 300 millones de euros.

Para el periodo comprendido entre 2018 y 2020 está previsto que se abran 22 nuevos establecimientos. Además, se realizarán cinco ampliaciones de centros comerciales ya existentes. Entre los 27 proyectos sumarán más de 1 millón de metros cuadrados de superficie comercial.

Con los cinco nuevos centros abiertos en 2017 (Sambil Outlet, Plaza Río 2, Terrassa Plaça, Alisios y Parque Melilla) se han creado 6.000 nuevos empleos.

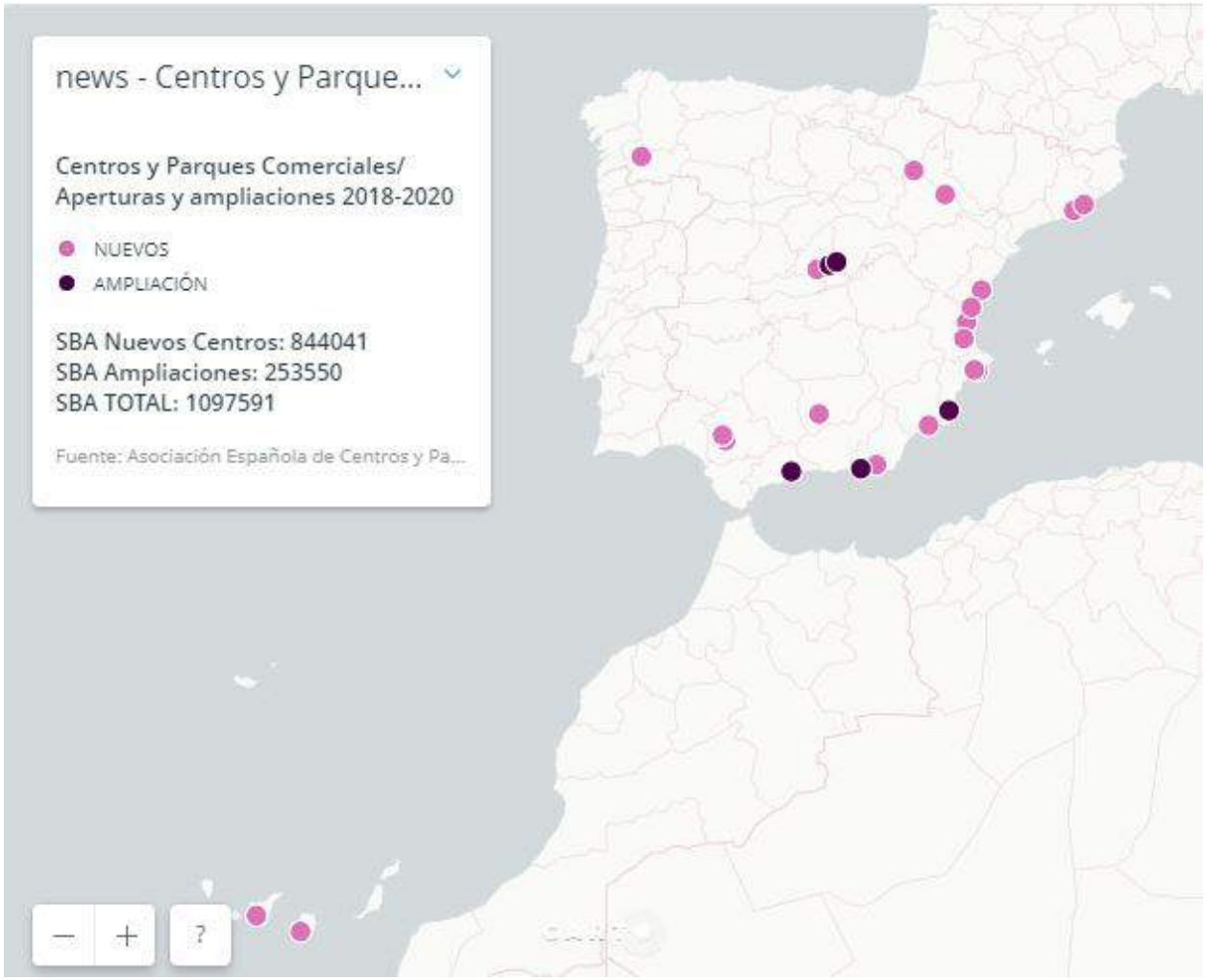
En su conjunto esta industria genera 720.000 puestos de trabajo.

Los centros y parques comerciales de España han aportado más de 8.000 millones de euros a la economía, lo que supone el 5,7% del sector servicios y un 0,7% del PIB total.

Las ventas en los centros comerciales aumentaron un 3,5% en 2017, hasta alcanzar los 43.950 millones de euros. Es la cifra más alta desde que se tienen registros (2001).

Este incremento de las ventas ha aumentado la cuota de mercado y la sitúa casi en el 18% del total.
En 2017, se realizaron alrededor de 1.900 millones de visitas a centros y parques comerciales.

Este mapa muestra los lugares en los que se levantarán los nuevos centros y parques comerciales.



Cambio del perfil inversor

Dada la situación y las perspectivas que arroja el sector, el perfil del inversor está cambiando. "El buen momento de la inversión no solo es cuestión de cantidad sino también de calidad ya que las operaciones han afectado a todo tipo de activos y se han incorporado nuevos actores como fondos internacionales e inversores que llegan por primera vez a este mercado", explica Javier Hortelano de la Lastra, presidente de la AECC.

Concretamente, a parte de los inversores habituales (socimis, Patrimonialistas, Fondos), han entrado fondos extranjeros como los británicos Aberdeen, Barings y Schroders y el sudafricano Vukile.

Según el Estudio realizado por La Asociación de Centros Comerciales de España (CEEE), denominado "PRINCIPALES INDICADORES DE COYUNTURA":

LOS CENTROS COMERCIALES EN ESPAÑA: UNA HISTORIA DE ÉXITO

A mitad de 2015, los 546 Centros Comerciales españoles, con casi 15 millones y medio de m2 de Superficie Bruta Alquilable (SBA), representan un sector maduro que ha crecido acompañando el fuerte desarrollo de la economía y la modernización de la sociedad española desde 1980. Del análisis del detalle de la situación por grandes periodos, pueden

deducirse conclusiones interesantes sobre las tendencias que han caracterizado la evolución del sector de los Centros Comerciales en nuestro país.

ANTERIOR A 1981

A finales de 1980, en España había solo 20 Centros Comerciales, la mayoría basados en Hipermercados, ya que, en 1973 había comenzado el desarrollo de este formato con las cadenas PRYCA y CONTINENTE, ambas de origen francés y fusionadas posteriormente en la enseña CARREFOUR.

En 1980, abre el primer Centro Comercial Grande (entre 40.000 y 80.000 m2 de SBA): BARICENTRO, cerca de Barcelona.

El incipiente desarrollo de los Centros Comerciales se correspondía con una densidad muy baja, de solo 13,4 m2 de SBA en Centros Comerciales por cada 1.000 habitantes

AÑOS 1981 – 1990

En este periodo, sobre todo en su segunda mitad, los Centros Comerciales españoles inician su fuerte desarrollo.

En esta década, se abren 75 nuevos Centros. La categoría con mayor número de aperturas, es la de Centros basados en Hipermercado, con 29 aperturas, ya que ALCAMPO y, posteriormente EROSKI, son también muy activos en su expansión, seguida de los Centros Pequeños (menos de 20.000 m2 de SBA), con 27 Centros.

En los años 80, ven la luz los 3 primeros Centros Comerciales Muy Grandes (de más de 80.000 m2 de SBA): NUEVO CENTRO en Valencia y LA VAGUADA y PARQUESUR en Madrid, que marcarán una de las tendencias de los años siguientes.

La densidad al final del periodo alcanza los 53,1 m2 de SBA por cada 1.000 habitantes.

AÑOS 1991 – 2000

La última década del pasado siglo es, junto a la primera del presente, la de mayor desarrollo de los Centros Comerciales españoles. Entre 1991 y 2000, se inauguraron 197 nuevos Centros, con más de 5.000.000 de m2 de SBA.

Por número de aperturas, destacan los Centros Comerciales Pequeños (51), los basados en Hipermercado (48) y los Medianos (entre 20.000 y 40.000 m2 de SBA), con 46.

La mayoría, más del 50%, de la nueva superficie comercial, se abre en Centros Comerciales Medianos y Grandes, que se convierten en las tipologías con mayor presencia en el sector, debido a la fuerte presencia de grupos promotores, españoles e internacionales, especializados en Centros Comerciales.

En esta década abren los primeros Centros de Ocio y Centros de Fabricantes y los Parques Comerciales empiezan a consolidarse como un formato con futuro, al amparo del notable desarrollo que empiezan a tener las medianas superficies especializadas.

A menor ritmo, pues su dimensión solo se justifica en las grandes aglomeraciones urbanas, continúan apareciendo Centros Comerciales Muy Grandes con la apertura de PARQUE CORREDOR en Madrid, LA CAÑADA en Marbella, BONAIRE en Valencia y LA MAQUINISTA en Barcelona.

Aparecen los primeros Parques Comerciales de gran dimensión: PARQUE OESTE y MEGA PARK, ambos en Madrid.

La densidad de Centros Comerciales en el año 2000 era ya de 175,7 m2 de SBA por cada 1.000 habitantes, pero aún estaba muy lejos de las cifras de los países europeos con mayor desarrollo de Centros Comerciales.

AÑOS 2001 – 2010

Durante estos diez años, se crean 226 nuevos Centros Comerciales, con más de 7.000.000 de m2 de SBA.

Por número de aperturas, en este periodo destacan de nuevo los Centros Comerciales Pequeños (53), Medianos (50) y Grandes (42) y emergen, con 41 nuevas aperturas, los Parques Comerciales.

Por nueva SBA creada, ocupa el primer puesto los Centros Comerciales Grandes, seguidos de los Medianos, los Muy Grandes y los Parques Comerciales.

Los Centros Comerciales Muy Grandes que abrieron en esta década, son: PARQUE PRINCIPADO, en Asturias, DIAGONAL MAR en Barcelona, MADRID XANADU, ISLAZUL y LA GAVIA en Madrid, EL BOULEVARD en Álava, NUEVA CONDOMINA y THADER en Murcia, LAS TERRAZAS DE JINAMAR, en Canarias y PUERTO VENECIA (posteriormente ampliado) y PLAZA IMPERIAL en Zaragoza. También abrieron dos grandes Parques Comerciales: LUZ SHOPPING en Jerez de la Frontera y MEGA PARK Baracaldo en Vizcaya.

La densidad de Centros Comerciales, 303,1 m2 por cada 1.000 habitantes, está ya cerca de la media europea.

AÑOS 2011 - 2012

Los cambios en la situación económica en España a partir de 2008 y la madurez alcanzada por los Centros Comerciales españoles, llevan necesariamente a una notable disminución en el ritmo de aperturas.

A pesar de ello, en los cinco primeros años de la presente década, han abierto 28 nuevos Centros, con más de 1.280.000 de nueva SBA, incluyendo las ampliaciones de Centros existentes.

Llama la atención la ausencia de nuevos Centros basados en Hipermercado, debido a la disminución en el ritmo de apertura de este tipo de establecimientos y a que, cuando abren, lo hacen integrados en Centros de mayor tamaño.

Destacan como Centros Muy Grandes, MARINEDA CITY en La Coruña, RIO SHOPPING en Valladolid, ZENIA BOULEVARD en Alicante y la segunda fase de PUERTO VENECIA. Como Grandes: EL FARO en Badajoz, GRAN PLAZA 2 en Madrid, AS CANCELAS en Santiago de Compostela y la apertura del nuevo HOLEA, en Huelva.

El grado de profesionalidad de todos los actores del Sector de los Centros Comerciales en España: promotores, comerciantes, inversores, consultores, técnicos y proveedores, se pone de manifiesto en la calidad los nuevos Centros abiertos en los últimos años.

El cuadro adjunto, refleja la evolución y SBA por tipologías en las etapas comentadas y pone de manifiesto que la pequeña historia de los Centros Comerciales en España, ha sido la historia de un éxito.

AÑOS 2013.2014

El constante crecimiento de las ventas electrónicas, la evolución de las antiguas fórmulas comerciales, la saturación comercial, provocada en gran parte por la similitud de la oferta, y la adaptación de una sociedad que ha pasado por una severa crisis, han facilitado que se estén manifestando nuevas tendencias en la concepción de los centros comerciales del futuro.
Los centros comerciales periféricos, Medianos y Grandes, en los que el hipermercado era el gran motor, y que fueron los originarios protagonistas del desarrollo de la industria, van a dar paso a las operaciones icónicas, que añadan un plus en su concepción: este plus puede consistir en el tamaño, en la posibilidad de contar con grandes áreas de esparcimiento, en la incorporación de nuevos actores comerciales y lúdicos, en el valor añadido que daría el estar situado en un entorno singular, etc.
Normalmente, ello provocaría que se acelerara la obsolescencia de los centros comerciales actuales, lo que daría lugar a que cierto número de operaciones, las más cercanas a las nuevas actuaciones o las menos preparadas, pudieran quedar afectadas comercialmente. Ya hemos tenido algunos ejemplos de ello en los dos últimos años.

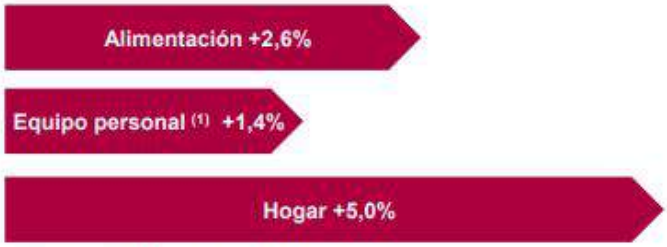
En la próxima década veremos aparecer una nueva generación de centros comerciales que, a pesar de su dimensión, serán más cercanos al consumidor, sintonizarán con él en sus formas y hábitos de vida y le ofrecerán productos y servicios más adaptados a él.
Ahora más que nunca el nuevo consumidor va a intervenir en la configuración de los futuros complejos de forma más directa, interviniendo en su diseño desde el principio, y a través de una herramienta que será, a su vez, uno de los mayores competidores del centro comercial del futuro: la red.

PRINCIPALES INDICADORES DE COYUNTURA

Actualizados a 20 de abril de 2018

PIB	Precios	Mercado Laboral	Consumo de los Hogares	Confianza del Consumidor	Ventas Minoristas	Comercio electrónico
+3,1%	+1,2%	16,6%	+2,5%	98,6	+2,6%	+26,2%
4T2017	Mar2018	4T2017	4T2017	Mar2018	Feb2018	3T2017
"aumenta"	"al alza"	"estable"	"aumenta"	"disminuye"	"aumentan"	"aumenta"

Índices de ventas por productos (Feb2018)



(1) Por legibilidad, no representado a escala

7.785 millones de euros

Según los últimos datos publicados por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), la **facturación del comercio electrónico** en España superó los 7.700 millones de euros durante el tercer trimestre de 2017 lo que supuso un aumento del **+26,2%** respecto al mismo periodo del año anterior

Análisis

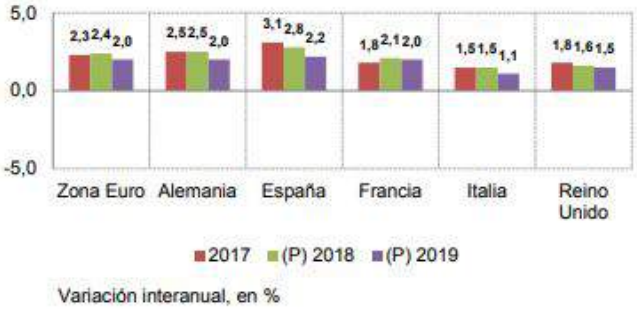
Las **ventas del comercio minorista** aumentan un **+2,6%** en el índice general sin estaciones de servicio (serie original), destacando el aumento de +5,0% en "Hogar" seguido del de "Alimentación" (+2,6%).

El **número de afiliados a la Seguridad Social** aumentó en 138.573 cotizantes en marzo de 2018; este incremento ha sido ligeramente inferior al del mes de marzo de 2017, alcanzándose, en total, los 18,5 millones de afiliados, una cifra que no se alcanzaba desde diciembre de 2008. Los datos de **paro registrado** del mes de marzo también muestran una evolución positiva al descender en 47.697 personas respecto al mes anterior (-7,6% respecto a marzo de 2017)

La tasa de variación anual del **IPC** correspondiente al mes de marzo de 2018 es del **+1,2%**, una décima superior a la del mes anterior debido al encarecimiento de la alimentación y el transporte. La inflación subyacente también aumenta una décima hasta alcanzar el mismo valor que la tasa general.

El **Indicador de Confianza del Consumidor** del mes de marzo de 2018 se sitúa en el valor **98,6**, 1,1 puntos por debajo del dato del mes anterior debido a la percepción negativa de la situación actual (-0,5 puntos) y, sobre todo, de las expectativas (-1,5 puntos).

Previsiones de Crecimiento



Variación interanual, en %

Según los últimas previsiones publicadas en abril por el FMI en su informe de Perspectivas de la Economía Mundial, España sigue a la cabeza de los países de su entorno al prever un crecimiento del +2,8% en 2018 (frente al +2,4 de la Zona Euro) y del +2,2% en 2019 (Zona Euro, +2,0%).

Datos obtenidos del Instituto Nacional de Estadística, excepto para el Indicador de Confianza de los Consumidores (Centro de Investigaciones Sociológicas) y las cifras de comercio electrónico (Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia).

Las variables recogen la variación interanual respecto al mismo periodo del año anterior excepto el el Indicador de Confianza del Consumidor (valor) y la Tasa de Desempleo (ratio entre población parada y población activa).

Según Savills Research Global. Retail España, Enero 2018:

El volumen de inversión retail registra cifra récord en 2017.

■ Las buenas perspectivas económicas y el incremento del consumo han favorecido la buena marcha del mercado retail durante 2017.

■ El stock actual de superficie comercial en producto tradicional retail roza ya los 16,5 millones de metros cuadrados y cerca de 615 equipamientos comerciales.

■ El nivel de densidad comercial nacional es de 353 m²/1.000 habitantes, dato que confirma la madurez del mercado retail.

■ El crecimiento de la SBA nueva en 2017 ha sido sostenido y está enfocado en conceptos que cubren nichos de mercado. Para 2018 se espera la incorporación de más de 500.000 m².

■ El crecimiento del comercio electrónico se traduce en un incremento de la competitividad de los centros comerciales, que ejercen de punto de integración de canales.

■ La restauración y el ocio son los protagonistas de la innovación: popup stores, espacios transformables y la inclusión del smartphone en el proceso de compra, son los algunos precursores del cambio.

■ Intensa actividad de operadores que buscan nuevas ubicaciones y new entrants internacionales que testan el mercado español.

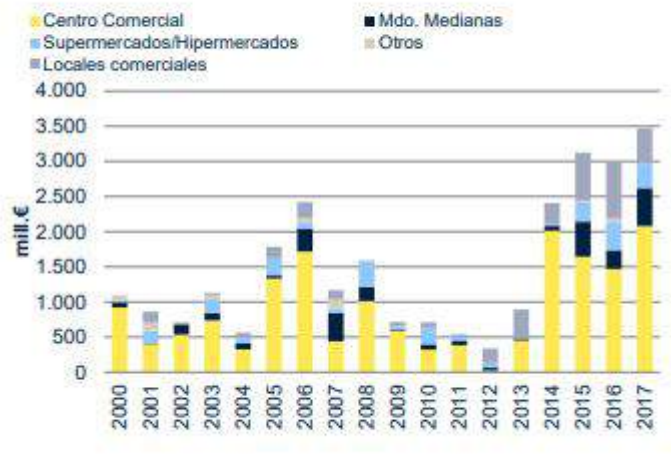
■ La subida en las ventas en centros prime está favoreciendo una reducción de los descuentos, con renovaciones de contrato al alza y mayores niveles de renta en los nuevos desarrollos urbanos prime.

■ 2017 es un año récord de inversión en el mercado retail, situándose por primera vez como el producto terciario con mayor inversión en España.

■ El interés en activos retail y el apetito inversor continúan comprimiendo el nivel de yields, si bien, el mercado de medianas superficies, tiene mayor capacidad de ajuste.

GRÁFICO 1

Volumen de inversión por segmento*



Fuente: Savills Aguirre Newman / * no incluye sucursales bancarias

GRÁFICO 2

Indicador de confianza del consumidor vs. Índice de ventas minoristas



Fuente: CIS / INE

Coyuntura económica:

La economía española crece por cuarto año consecutivo después de que el PIB creciera un 3,1% interanual en el tercer trimestre de 2017, según desvelan los datos de la Contabilidad Nacional publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE). Este ritmo de crecimiento permite asegurar que se alcanzará con holgura la previsión del 3% al cierre del ejercicio.

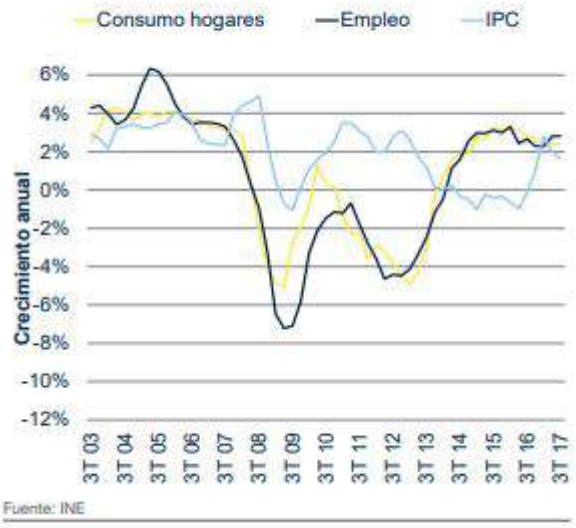
El buen comportamiento de los principales indicadores económicos ha favorecido la mejora constante en las previsiones del PIB desde principios de año, cuando se esperaba un crecimiento interanual del 2,3%.

El crecimiento del consumo de los hogares se mantiene en el 2,4% en el tercer trimestre de 2017 y por otro lado, el empleo crece un 2,8% en el mismo periodo, tres décimas más que en el primer trimestre, lo que supone la creación de más de 500.000 puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo. Esta tendencia de crecimiento de empleo continuará en el tiempo hasta 2021, según las previsiones de Focus Economics.

El mercado laboral se mantiene en fase expansiva. El último dato de la EPA de 2017 situó la tasa de desempleo en 16,38%, lo que representa un ajuste de más de 9,68 puntos porcentuales respecto al primer trimestre de 2013 (nivel más alto, no solo de los últimos años, sino de la serie histórica). Los últimos datos publicados por el Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE) arrojan un descenso del 9% en el número de desempleados en 2017.

GRÁFICO 3

Indicadores económicos



Fuente: INE

Ventas y afluencia a centros comerciales.

De acuerdo con los datos de la Asociación Española de Centros Comerciales (AECC) durante 2017 las ventas ascendieron a 43,600 millones de euros, lo que supone un incremento del 3,5% respecto a 2016, 0,97 puntos porcentuales por debajo del incremento experimentado en el año anterior.

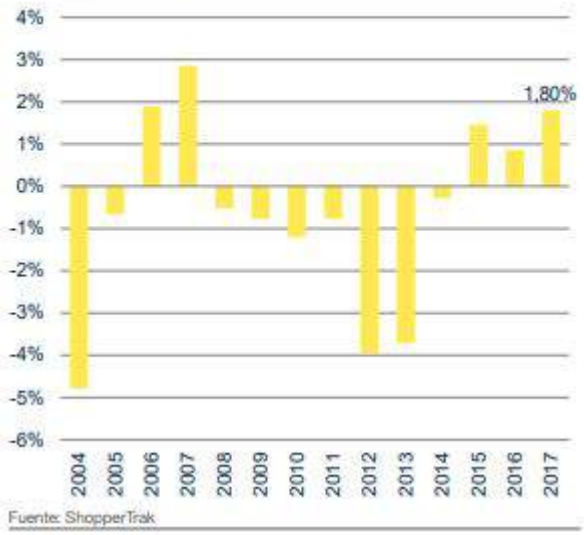
Los últimos valores que arroja el índice ShopperTrack confirman el buen momento del sector de centros comerciales y reflejan un incremento de afluencias del 1,8% respecto al año anterior, 0,9 puntos porcentuales por encima del ocurrido en 2016 y el valor de crecimiento más alto desde 2007.

Durante 2017 la evolución del índice ha sido irregular, contrastando los tres primeros meses en los que el tráfico creció a una media del 3,5% respecto a 2016 destacando el importante aumento del mes de enero, en el que creció 5,51% y los meses de mayo y agosto en los que descendió a una media del -0,27%.

El mes de octubre fue especialmente negativo para las afluencias de centros comerciales que descendieron un -3,18%, las condiciones meteorológicas fue el motivo principal de esta caída. La crisis catalana podría haber afectado a las visitas a los centros comerciales ubicados en dicha comunidad. En noviembre, las ofertas del Black Friday atrajeron a compradores y animaron las compras navideñas, registrándose una subida del índice acumulado en un 1,3% e impulsando un cierre de 2017 positivo.

GRÁFICO 4

Variación interanual del Índice ShopperTrak 2017



Fuente: ShopperTrak

Stock actual y densidad comercial.

El stock de superficie comercial en producto tradicional retail roza los 16,5 millones de metros cuadrados. La cifra incluye centros comerciales, complejos outlet, centros de ocio, parques de medianas superficies e hipermercados. La comparativa respecto al año anterior muestra un incremento del 1,4%.

En el reparto de Superficie Bruta Alquilable (SBA) actual por regiones, Madrid, Andalucía y la Comunidad Valenciana se mantienen en cabeza, concentrando entre las tres casi el 50% del total nacional. En el furgón de cola tampoco ha habido cambios. Extremadura, Baleares, Navarra, Cantabria, La Rioja, Ceuta y Melilla apenas acumulan 940.000 m² y tan solo representan el 6% del total.

En cuanto a la densidad comercial, el nivel nacional se sitúa en 353 m² por 1.000 habitantes, un 1,1% sobre la cifra del año 2016 y un 2,2% sobre la cifra de 2015.

En el marco europeo, y excluyendo los hipermercados, la ICSC (International Council of Shopping Centres) sitúa a España en el puesto 16 con una densidad (302 m²) 3% por debajo de la media europea (312 m²).

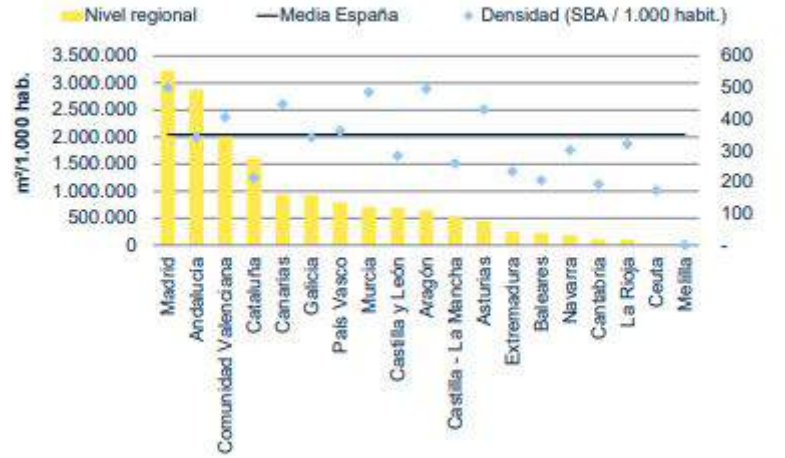
Por regiones, tras la inauguración de Plaza Río 2, la Comunidad de Madrid ha pasado a ocupar el primer puesto en el ranking, con 501 m², relegando a un segundo puesto a Aragón (495 m²) al que le sigue la región de Murcia (485 m²).

Durante 2017 más de 233.000 m² de SBA se han incorporado al mercado. Por tamaño destaca el Alisios (64.000 m²), propiedad del Grupo Hermanos Domínguez, se ubica en la

localidad de Tamaraceite, disponiendo de cerca de 125 locales comerciales y 70 restaurantes. Una de sus novedades consiste en la primera sala de cine junior del Archipiélago. Además, Conforama, Kiabi, Media Markt, H&M, Cortefiel y Mango también disponen de ubicaciones en el centro.

GRÁFICO 5

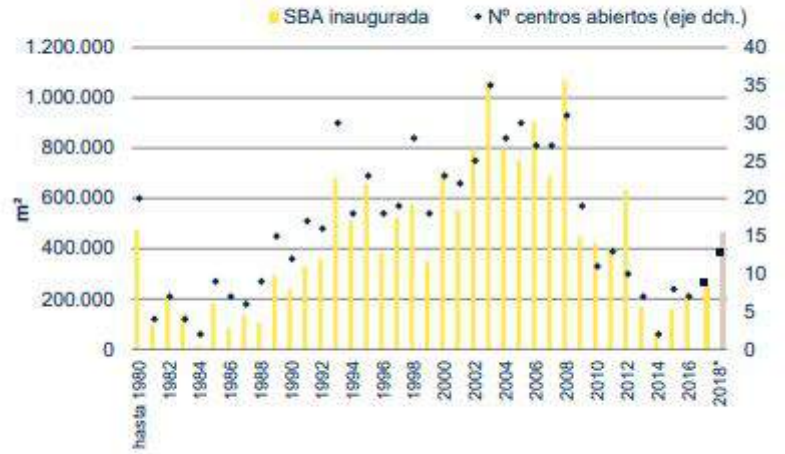
Densidad comercial por CCAA



Fuente: AECC / Savills Aguirre Newman

GRÁFICO 6

SBA inaugurada en España y número de centros abiertos



Fuente: AECC / Savills Aguirre Newman

Renovación y redistribución de espacios en centros comerciales.

La innovación ya no es una opción y tanto operadores como promotores están generando valor añadido para que la experiencia de compra sea diferente.

El punto de venta físico continúa teniendo elementos esenciales que no han pasado desapercibidos por parte de los profesionales del comercio online que cada vez en mayor medida hacen incursiones en el inmobiliario físico. Tal es el caso de Alibaba, Amazon, PcComponentes, Tiendanimal o Hawkers en los que la estrategia offline es importante en el proceso de crecimiento de sus negocios.

Las áreas de restauración o food courts han sido zonas hasta ahora infrautilizadas tanto desde el punto de vista económico como del servicio que pueden ofrecer al consumidor. Ya no son meros lugares para comer y beber sino puntos de encuentro donde la socialización y el confort juegan un papel primordial: zonas de juegos para niños, áreas de recarga de móviles y ordenadores, zonas de lectura compartida, kioskos temporales en los que degustar o adquirir productos frescos o delicatessen o clases de cocina son algunos de los elementos que logran este objetivo e incrementan la estancia media en el centro y las sinergias con el resto de actividades.

TABLA 1
Operadores más activos en centros comerciales



Según JLL Fundamentales Mercado Retail 1T 2018:

España se encuentra entre los países europeos que mayor crecimiento estimado de capital values de centros comerciales experimentará en los próximos cinco años. Madrid, por su parte, también ocupa las primeras posiciones en cuanto al crecimiento previsto de precios de mercado de locales en calle hasta 2022. Las cifras de inversión en el primer trimestre son muy favorables, con un volumen total que ronda los 882 M€. En el primer trimestre han destacado grandes operaciones como la venta del portfolio de Inditex al fondo alemán Deka o la compra del 70% del centro comercial Parque Corredor por la joint venture formada por Redevco y Ares.

Rentas al alza

1T 2018
Rentas prime en €/m²/mes

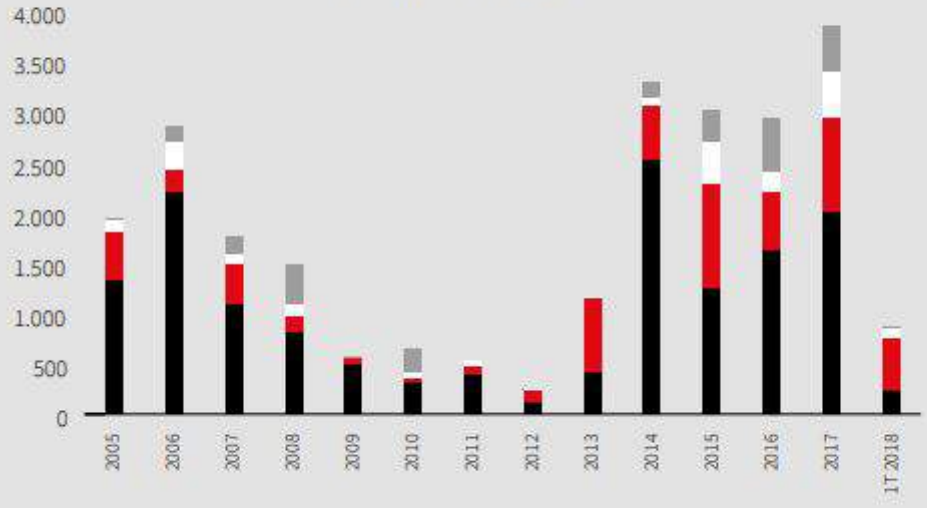
Locales en calle	Centros comerciales	Parques de medianas
280 €	**95,50 €**	**18,50 €**

Crecimiento rentas 1T 2018 | 1T 2017

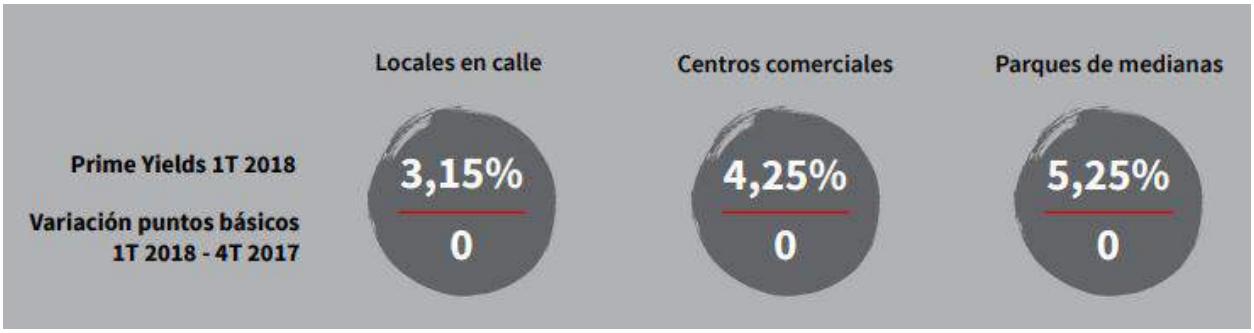
+5,3%	+4,9%	+2,8%

Fuerte comienzo de la inversión en 2018

Volumen de inversión (millones de €)









CONCLUSION:

Se aprecia que la apertura de nuevos centros comerciales en España se ha reactivado ligeramente con la irrupción de las SOCIMIS. Los niveles de ocupación se están recuperando y las rentas están empezando a mejorar (subieron un 4,90% en 2017), y también es importante destacar que las rentabilidades han disminuido dada la confianza del inversor en este mercado, llegando a situarse en el 4,25% en el primer trimestre de 2018, según los últimos datos publicados.

De acuerdo con todo lo anterior, se han establecido las siguientes hipótesis de cálculo:

1º.- Que de acuerdo con la actual situación económica, así como con las expectativas de oferta-demanda de la zona, y el actual nivel de ocupación de los edificios comerciales próximos de similares características, se estima que se podría mejorar la ocupación actual en los próximos meses, sobre todo cuando se divida el actual local hipermercado en varios locales más pequeños.

2º.- Según dichos estudios la rentabilidad exigida a la inversión estaría entre un 5,50 % y un 7,50 %, estimando una rentabilidad conservadora en estos momentos que sería del 7,50 %, prolongada durante los 40 años de vida útil restante de la explotación, ya que en la actualidad tiene unos 10 años, según ficha catastral.

3º.- Dado que el área de influencia del Centro comercial son unos 300.000 – 400.000 habitantes y que carece de competencia en dicho área se podría llegar a ocupaciones que ronden el 80% una vez se consiga un operador de alimentación que haga de locomotora y se rediseñen los locales de la planta superior para negocios que tienen futuro en superficies grandes como gimnasios.

IV.2 OFERTA Y DEMANDA

OFERTA DE LOCALES COMERCIALES DE DIFERENTES TAMAÑOS EN CENTROS COMERCIALES Y PARQUES DE MEDIANAS SUPERFICIES:

El nivel de la oferta de locales comerciales en centros comerciales y parques de medianas superficies englobados en centros comerciales situados en el entorno próximo al edificio que se valora así como en zonas comerciales próximas de similares características de la Comunidad valenciana y Región de Murcia, es medio (los centros y parques estudiados presentan diversas unidades en alquiler, siendo de significar que la oferta se concentra principalmente en zonas comerciales prácticamente consolidadas, situadas próximas a los grandes ejes de comunicación viaria de la comunidad autónoma de Valencia y Murcia -A-7, A-30, etc.-, así como en el ámbito del área metropolitana de las ciudades de Valencia, Alicante, Murcia y Cartagena).

DEMANDA DE LOCALES COMERCIALES DE DIFERENTES TAMAÑOS EN CENTROS COMERCIALES Y PARQUES DE MEDIANAS SUPERFICIES:

El nivel de la demanda de locales comerciales centros comerciales y Parques de medianas situados en el entorno próximo a las parcelas que se valoran así como en zonas comerciales próximas de similares características de las provincias de Murcia, Alicante y Valencia es medio (el nivel de demanda es directamente proporcional a su superficie, y esta es ligeramente superior en los centros y parques englobados en centros o zonas comerciales "prime").

No obstante, la demanda de los operadores se centra actualmente en centros y parques secundarios al intentar evitar los precios elevados de los centros "prime". Así mismo, teniendo en cuenta el ligero ascenso de las ventas y el gran número de transacciones realizadas en centros comerciales y de medianas a lo largo de 2017 y los proyectos en desarrollo o pendientes de desarrollar, se prevé que el estancamiento de rentas detectado en años anteriores se estabilice y comiencen a subir especialmente en los centros y parques de medianas, cuyos nuevos proyectos, además, son más numerosos.

PRECIOS DETECTADOS

El intervalo de valores unitarios de renta mínima garantizada de inmuebles de similares características ubicados en el entorno próximo al edificio que se valora, así como en zonas comerciales próximas de similares características de las provincias de Valencia, Alicante y Murcia, oscila actualmente entre 5-€/m²/mes y 21.-€/m²/mes, según superficies y ubicación.

Así mismo, es de significar que la renta variable mensual que se solicita para esta tipología de inmuebles oscila habitualmente entre el 5-8% de la facturación descontando la renta mínima garantizada pagada mensualmente (IVA excluido), obviamente siempre que dicho porcentaje sea superior a la renta mínima garantizada abonada.

Opinión:

Estimamos que este tipo de centros comerciales pueden ser interesante para los operadores de marcas conocidas siempre que funcionen el resto de los locales que componen el centro comercial. Si el resto de locales ya abiertos presentasen baja ocupación sería difícil de comercializar estos nuevos locales a corto plazo.

Con los datos y estudios localizados y la disparidad de rentas, desde 21,00 €/m². mes, los pequeños y mejor situados y más consolidados, hasta los 5,00 €/m². mes, los grandes y peor ubicadas, sería arriesgado estimar una renta media por encima de los 11,00 €/m². mes para el Edificio, al tener una gran superficie y con un gran aparcamiento y excelente visibilidad y acceso.

IV.3 COMPARABLES

OFERTAS DE LOCALES PEQUEÑOS Y MEDIANOS EN CENTROS COMERCIALES EN ALQUILER

Testigo	1
Fecha	4/05/18
Tipología	Local en CC
Antigüedad	15 años
Dirección	avenida Pio XII, 2
Ciudad	Campanar, València
Superficie	130 m²
Precio solicitado mes	2.700 €
Unitario mes	20,77 €/m²
Fuente	Particular
Teléfono	685 092 302

Testigo	2
Fecha	4/05/18
Tipología	Local en CC
Antigüedad	15 años
Dirección	calle de xàtiva, 24
Ciudad	La Roqueta, València
Superficie	136 m²
Precio solicitado mes	2.916 €
Unitario mes	21,44 €/m²
Fuente	API
Teléfono	960 964 071

Testigo	3
Fecha	4/05/18
Tipología	Local en CC
Antigüedad	15 años
Dirección	Av. de Murcia s/n
Ciudad	Cartagena
Superficie	35 m²
Precio solicitado mes	500 €
Unitario mes	14,29 €/m²
Fuente	Particular
Teléfono	645 883 966

Testigo	4
Fecha	4/05/18
Tipología	Local en CC
Antigüedad	15 años
Dirección	calle asturias, 34
Ciudad	Penya-Roja, València
Superficie	33 m²
Precio solicitado mes	500 €
Unitario mes	15,15 €/m²
Fuente	API
Teléfono	960 966 548

Testigo	5
Fecha	4/05/18
Tipología	Local en CC
Antigüedad	15 años
Dirección	CC nuevo centro
Ciudad	Campanar - Valencia
Superficie	80 m²
Precio solicitado mes	1.500 €
Unitario mes	18,75 €/m²
Fuente	WEB
Teléfono	masprofesional.com

Testigo	6
Fecha	4/05/18
Tipología	Local en CC
Antigüedad	15 años
Dirección	CC Torre Golf
Ciudad	Alicante
Superficie	70 m²
Precio solicitado mes	1.200 €
Unitario mes	17,14 €/m²
Fuente	Particular
Teléfono	650 156 165

La media de las rentas encuestadas, asciende a 17,92 €/m²/mes, considerando un aumento por homogeneización, al estar los locales valorados en una zona de influencia de 300.000 – 400.000 personas, sin competencia de momento, del 0% y un ajuste por negociación del orden del 10%, el valor a efectos de cálculo adoptado es de 16,13 €/m²/mes para los medianos, pudiendo llegar los pequeños al doble, es decir a una renta media de 32,26 €/m².

OFERTAS DE LOCALES GRANDES EN CENTROS COMERCIALES EN ALQUILER

Testigo	1
Fecha	4/05/18
Tipología	Local de medianas
Antigüedad	15 años
Dirección	La Llum, València
Ciudad	Valencia
Superficie	2.280 m²
Precio solicitado mes	18.000 €
Unitario mes	7,89 €/m²
Fuente	API
Teléfono	960 968 367

Testigo	2
Fecha	4/05/18
Tipología	Local de medianas
Antigüedad	15 años
Dirección	Pere Barranco, Sant Pau, València
Ciudad	Valencia
Superficie	2.090 m²
Precio solicitado mes	12.000 €
Unitario mes	5,74 €/m²
Fuente	API
Teléfono	960 967 087

Testigo	3
Fecha	4/05/18
Tipología	Local de medianas
Antigüedad	15 años
Dirección	Mestalla, València
Ciudad	Valencia
Superficie	2.000 m²
Precio solicitado mes	18.000 €
Unitario mes	9,00 €/m²
Fuente	API
Teléfono	960 968 367

Testigo	4
Fecha	4/05/18
Tipología	Local de medianas
Antigüedad	15 años
Dirección	calle dels Traginers, 14
Ciudad	Vara de Quart
Superficie	1.886 m²
Precio solicitado mes	11.300 €
Unitario mes	5,99 €/m²
Fuente	API
Teléfono	960 961 346

Testigo	5
Fecha	4/05/18
Tipología	Local de medianas
Antigüedad	15 años
Dirección	Mogente
Ciudad	Xativa
Superficie	900 m²
Precio solicitado mes	5.400 €
Unitario mes	6,00 €/m²
Fuente	API
Teléfono	960 960 216

Testigo	6
Fecha	4/05/18
Tipología	Local de medianas
Antigüedad	15 años
Dirección	calle de fontanars dels alforins, 63
Ciudad	Safranar
Superficie	750 m²
Precio solicitado mes	5.000 €
Unitario mes	6,67 €/m²
Fuente	Particular
Teléfono	637 674 051

La media de las rentas encuestadas, asciende a 6,88 €/m²/mes, considerando un aumento por homogeneización, al estar los locales valorados en una zona de influencia de 300.000 – 400.000 personas, sin competencia de momento, del 0% y un ajuste por negociación del orden del 10%, el valor a efectos de cálculo adoptado es de 6,19 €/m²/mes.

SECCION V - VALORACION

V.1 METODOLOGIA Y SUPUESTOS

La metodología empleada en la presente valoración es:

a) Valor de Mercado por Método de Actualización de Rentas:

El método se basa en el análisis de Inversiones con valores esperados.

Se estimarán los costes de comercialización y los financieros normales para un promotor medio y para una edificación de características similares a la analizada.

Se estimará el valor en renta del inmueble comercial bajo el supuesto de que se encuentre, a la fecha de la valoración, alquilado a renta de mercado.

Se fijará el margen de beneficio del promotor, que en este caso ajustamos a un 7,50% para el Edificio Comercial una vez alquilado al ser un valor de mercado, por lo que se considera una tasa de actualización actual para este tipo de operaciones.

Partimos de las siguientes consideraciones:

1.- Entre los comparables detectados en los principales operadores del sector se aprecia que el precio unitario medio para locales en centros comerciales, entre grandes y pequeños, se podría estimar en 11,00.-€/m². mes, para el edificio comercial.

2.- Los locales en centros comerciales con buen poder de atracción, se suelen comercializar en periodos más cortos y su nivel de desocupación se puede estimar en un 20,00%, como media del sector en locales en centros comerciales.

3.- Las rentas y costes se actualizarán al 0,52%, equivalente al 50% del incremento del IPC de los últimos 10 años.

V.2 COMENTARIOS ESPECIFICOS RELATIVOS A LOS ACTIVOS

Este edificio presenta los siguientes aspectos positivos:

1.- Está ubicado en una zona con buenos accesos y gran aparcamiento.

2.- La escasez de locales comerciales y de ocio en centros comerciales en la zona de Xátiva.

Como aspectos negativos destacamos:

1.- La gran superficie comercial y terciaria que limitan sus usos y sus rentas.

V.3 VALORACION

Para el cálculo del valor por actualización del inmueble partiremos de la relación de rentas actual, facilitada por el solicitante y que se estima correcta, con las previsiones futuras de ocupación y revalorización de rentas expuestas a lo largo del informe.

Consideraremos que a lo largo de 2018 se consiga llegar a una ocupación del 80,00%, si bien dados los periodos de carencia que se suelen conceder a los nuevos inquilinos para su instalación, las rentas de mercado no se conseguirían hasta el 2019, por lo que es en dicho año en donde se produciría la subida de ingresos significativa.

A partir de 2019 el crecimiento de rentas se produciría de manera prudente en torno al 50% de la media del IPC de los últimos 10 años, es decir se estimaría una subida del 0,52% anual durante los 40 años restantes de vida útil estimados para en centro comercial.

Durante toda la vida útil del centro comercial, 40 años, se estima una inversión en mantenimiento y conservación asumible por la propiedad del orden de 9,00 €/m² sobre la SBA, lo que supondría una inversión anual de 290.673,00 €, más un 3,00% de los ingresos en conceptos de gastos de administración del propietario.

La tasa de actualización considerada será del 7,50% conforme a los estudios sectoriales expuestos a lo largo de este informe.

Adjuntamos los cálculos realizados:

METODO ACTUALIZACIÓN DE RENTAS - DATOS PREVIOS

EDIFICIO	AÑO	RENTA NETA €/M² MES	SBA M²	RENTA BRUTA €/AÑO	OCUPACION ESTIMADA	RENTA NETA €/AÑO
LOCALES	2.018	6,56	32.297,00	2.540.520,49	100,00%	2.540.520,49
LOCALES	2.019	10,63	32.297,00	4.118.311,61	80,00%	3.294.649,29
LOCALES	2.020	10,68	32.297,00	4.139.726,83	80,00%	3.311.781,47
	TOTAL		32.297,00	.		
Tasa actualización estimada:		**7,50%**				
Incremento de rentas y costes:		**0,52%**				
Coste mantenimiento Local:		**290.673,00**	€/año			
Costes propiedad		**3,00%**	Sobre ventas	Durante toda la vida útil		

OBSERVACIONES:
Estimamos que el edificio comercial se mantiene a renta de mercado con subidas del 0,52% y ocupación media del 80% durante toda su vida útil.

METODO ACTUALIZACION DE RENTAS

CASH FLOW

	AÑO	INGRESOS ALQUILER	COSTES CONSTRUCCION Y MANTENIMIENTO	GASTOS GENERALES Y RESTO DE COSTES	**RESULTADO**	**VALOR ACTUALIZACION DE RENTAS**
		€	€	€	**€**	**€**
1	2018	2.540.520,49	290.673,00	76.215,61	**2.173.631,88**	**2.096.436,74**
2	2019	3.294.649,29	292.184,50	98.839,48	**2.903.625,31**	**2.605.120,86**
3	2020	3.311.781,47	293.703,86	99.353,44	**2.918.724,16**	**2.435.969,76**
4	2021	3.329.002,73	295.231,12	99.870,08	**2.933.901,53**	**2.277.801,68**
5	2022	3.346.313,54	296.766,32	100.389,41	**2.949.157,82**	**2.129.903,49**
6	2023	3.363.714,37	298.309,51	100.911,43	**2.964.493,44**	**1.991.608,36**
7	2024	3.381.205,69	299.860,72	101.436,17	**2.979.908,80**	**1.862.292,76**
8	2025	3.398.787,96	301.419,99	101.963,64	**2.995.404,33**	**1.741.373,66**
9	2026	3.416.461,66	302.987,37	102.493,85	**3.010.980,43**	**1.628.305,86**
10	2027	3.434.227,26	304.562,91	103.026,82	**3.026.637,53**	**1.522.579,59**
11	2028	3.452.085,24	306.146,64	103.562,56	**3.042.376,04**	**1.423.718,14**
12	2029	3.470.036,08	307.738,60	104.101,08	**3.058.196,40**	**1.331.275,79**
13	2030	3.488.080,27	309.338,84	104.642,41	**3.074.099,02**	**1.244.835,74**
14	2031	3.506.218,29	310.947,40	105.186,55	**3.090.084,34**	**1.164.008,27**
15	2032	3.524.450,62	312.564,33	105.733,52	**3.106.152,78**	**1.088.428,94**
16	2033	3.542.777,77	314.189,66	106.283,33	**3.122.304,77**	**1.017.757,00**
17	2034	3.561.200,21	315.823,45	106.836,01	**3.138.540,75**	**951.673,80**
18	2035	3.579.718,45	317.465,73	107.391,55	**3.154.861,17**	**889.881,40**
19	2036	3.598.332,99	319.116,55	107.949,99	**3.171.266,44**	**832.101,19**
20	2037	3.617.044,32	320.775,96	108.511,33	**3.187.757,03**	**778.072,67**
21	2038	3.635.852,95	322.443,99	109.075,59	**3.204.333,37**	**727.552,23**
22	2039	3.654.759,38	324.120,70	109.642,78	**3.220.995,90**	**680.312,09**
23	2040	3.673.764,13	325.806,13	110.212,92	**3.237.745,08**	**636.139,27**
24	2041	3.692.867,71	327.500,32	110.786,03	**3.254.581,35**	**594.834,60**
25	2042	3.712.070,62	329.203,32	111.362,12	**3.271.505,18**	**556.211,85**
26	2043	3.731.373,39	330.915,18	111.941,20	**3.288.517,00**	**520.096,89**
27	2044	3.750.776,53	332.635,94	112.523,30	**3.305.617,29**	**486.326,87**
28	2045	3.770.280,56	334.365,65	113.108,42	**3.322.806,50**	**454.749,56**
29	2046	3.789.886,02	336.104,35	113.696,58	**3.340.085,10**	**425.222,56**
30	2047	3.809.593,43	337.852,09	114.287,80	**3.357.453,54**	**397.612,76**
31	2048	3.829.403,32	339.608,92	114.882,10	**3.374.912,30**	**371.795,67**
32	2049	3.849.316,21	341.374,89	115.479,49	**3.392.461,84**	**347.654,89**
33	2050	3.869.332,66	343.150,04	116.079,98	**3.410.102,64**	**325.081,58**
34	2040	3.889.453,19	344.934,42	116.683,60	**3.427.835,18**	**303.973,96**
35	2041	3.909.678,34	346.728,08	117.290,35	**3.445.659,92**	**284.236,86**
36	2042	3.930.008,67	348.531,06	117.900,26	**3.463.577,35**	**265.781,29**
37	2043	3.950.444,72	350.343,42	118.513,34	**3.481.587,95**	**248.524,05**
38	2044	3.970.987,03	352.165,21	119.129,61	**3.499.692,21**	**232.387,33**
39	2045	3.991.636,16	353.996,47	119.749,08	**3.517.890,61**	**217.298,36**
40	2046	4.012.392,67	355.837,25	120.371,78	**3.536.183,64**	**203.189,13**
	SUMA	**144.580.486,38**	**12.887.423,88**	**4.337.414,59**	**127.355.647,90**	**39.292.127,50**

VALOR DE MERCADO					
				VALOR ACTUAL METODO DE ACTUALIZACION DE RENTAS ESTIMADAS	
VALOR DE	***1***	*EDIFICIO COMERCIAL*		***39.292.127,50***	**€**
		VALOR DE MERCADO		***39.292.127,50***	**€**

- **VALOR ESTIMADO REDONDEADO: 39.300.000,00.-€.**

39.300.000,00 EUROS

(TREINTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS MIL EUROS)

V.4 FECHA DE VALOR Y FECHA DE EMISION

La fecha de valor es el día 7 de mayo de 2018. Se hace constar que los valores pueden sufrir modificaciones a lo largo del tiempo y por lo tanto una valoración realizada en una fecha concreta puede no resultar válida para una fecha anterior o posterior.

Visita de inspección: 25 de abril de 2018.

V.5 COMENTARIOS A LA VALORACION

Fecha de la valoración:
La valoración se realiza considerando la información y el estado de los inmuebles y del mercado a fecha 7 de mayo de 2018, siendo esta la fecha de valoración a todos los efectos.

Solicitante y destinatario:
El solicitante y destinatario es:

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Activo:
El Activo valorado es el Edificio Comercial exento sito en la Calle D Enllaçament a la N 340, Parcela B de la Reparcelación del Sector T-2, Centro Comercial "PLAZA MAYOR", en el municipio de Xàtiva, provincia de Valencia (46800), supuesto libres de cargas, a efectos de obtener su valor de Mercado.

Finalidad de la valoración:
Esta valoración tiene como finalidad exclusiva determinar el valor de Mercado de los activos inmobiliarios para asesoramiento al propietario.

Uso del presente informe:
Este informe se emite para uso exclusivo del solicitante.

El presente informe de valoración debe ser entendido en su conjunto. La lectura e interpretación parcial del mismo puede desvirtuar el contenido y conclusiones de la valoración y conducir a una interpretación errónea.

Status del valorador:
Los valoradores, VALTECSA y Antonio Burgos Díaz, son valoradores externos e independientes del solicitante.

Criterio de la valoración:
Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando su venta por separado y no formando parte de una cartera de inmuebles.

Alcance de las investigaciones y comprobaciones realizadas:
Para emitir el presente informe se ha realizado inspección visual al inmueble. La documentación e información facilitada, referente a los contratos de alquiler, fechas de vencimiento y rentas se da por buena, por lo que el valor obtenido podría sufrir variación en caso de que los supuestos adoptados no se correspondieran con la realidad. Se incluye una relación con el alcance de las investigaciones realizadas.
El informe ha sido realizado partiendo de la documentación e información aportada por el cliente, así como en base a la visita de inspección realizada al inmueble. En caso de que exista documentación y/o información relevante no facilitada o que la aportada no se corresponda con la realidad el informe, los resultados carecerían de toda validez.

Las principales comprobaciones realizadas han sido:

- → Identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección ocular por parte de un técnico competente. Las comprobaciones respecto a su superficie y demás características físicas del inmueble se han basado en la información y documentación facilitada por el solicitante.

- → Respecto al estado de ocupación se parte del listado de inquilinos, fechas de contratos y vencimientos, así como de las rentas fijas y variables, que se asume como correcta y veraz.

- → Las características del inmueble referentes al planeamiento urbanístico vigente (licencias de apertura y actividad) ha sido realizada partiendo de la consulta a la web municipal y a la documentación e información facilitada por el cliente. En caso de que exista documentación y/o información relevante al respecto no facilitada o que la aportada no se corresponda con la realidad el informe, los resultados carecerían de toda validez.

- → Información de mercado. Comprobación de los valores de mercado mediante procedimientos muestrales y estadísticos en aquellos casos en los que para obtener el valor del inmueble se haya aplicado la comparación.

Todas estas comprobaciones tienen las limitaciones derivadas del alcance y veracidad de la documentación e información facilitada por el cliente así como de las posibles restricciones que pudiera haber en la realización de la visita de inspección al inmueble.

Para realizar estas comprobaciones se han verificado en base a lo anteriormente mencionado:

- Las características del entorno, la disponibilidad de comunicaciones e instalaciones que afectan al valor.
- Las características del inmueble.
- Las dimensiones y superficies de los inmuebles.
- El uso de los inmuebles.
- La descripción del inmueble
- El estado aparente de conservación y mantenimiento.
- La correspondencia, en su caso, entre la identificación registral, catastral y real del inmueble.
- La situación urbanística

V.6. SUPUESTOS Y SUPUESTOS ESPECIALES

Supuestos:

Se han pactado con el cliente los siguientes supuestos

La superficie ha sido contrastada documental pero no físicamente, por lo que el valor se obtiene en el supuesto de que la superficie adoptada se corresponda con la realidad y se ubique en el emplazamiento indicado en la documentación aportada.
Las comprobaciones urbanísticas se han realizado sobre la documentación aportada que se adjunta al informe, por lo que se recomienda contrastarlas con la cédula urbanística o certificado municipal.

En el caso de que los parámetros urbanísticos, sobre todo en lo referente a licencias de apertura y actividad, adoptados no se correspondan con los obtenidos de la información recabada, el valor es susceptible de ser modificado.

Los datos en cuanto a titularidad, uso y destino del inmueble han sido obtenidos de la documentación e información facilitada por el solicitante, por lo que se hace el supuesto de que dicha información y documentación se corresponde con la realidad, fundamentalmente en lo referente a la ocupación.

Se ha obtenido el valor del inmueble en el supuesto de que se encuentre libre de todo tipo de cargas y gravámenes, excepto de inquilinos.

Las comprobaciones e inspecciones realizadas por el valorador no tienen la consideración de inspecciones técnicas, limitándose a realizar las necesarias para obtener el valor del inmueble, sin realizar investigaciones que tengan como finalidad determinar ni el estado de los inmuebles en cuanto a patologías o vicios ocultos ni ningún otro.

No es objeto de este informe ofrecer asesoramiento sobre la naturaleza o riesgos de contaminación, tanto del terreno como de las edificaciones, o sobre la existencia de sustancias tóxicas, ni sobre los costes de su eliminación, por lo que el valor se obtiene en el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de tales riesgos o circunstancias.

El valor se obtiene en el supuesto de que los inmuebles no estén afectados por factores medioambientales inherentes al mismo o a la URBANIZACIÓN circundante que pudieran incidirle.

SECCION VI - CONFIDENCIALIDAD Y LIMITACIONES. RESPONSABILIDADES.

Confidencialidad

El presente informe está destinado exclusivamente al solicitante del mismo y para el uso descrito en el punto V.5, por lo que copiar, reproducir o distribuir a terceros necesitará el consentimiento previo y por escrito de VALTEC, S.A.

Limitaciones

Esta valoración se ha realizado bajo los supuesto de que no existan restricciones onerosas ni gastos extraordinarios de los que no tenemos conocimiento, y conforme a todos los supuestos reflejados en el presente informe y teniendo en cuenta los comentarios expresados.

Responsabilidades

El Valorador asume la responsabilidad en cuanto a la correcta aplicación de los métodos y bases de valoración empleados si bien no asume ninguna responsabilidad sobre la veracidad o realidad de la documentación, dado que los resultados reales podrían ser diferentes puesto que frecuentemente, la realidad fáctica, así como los acontecimientos y las circunstancias no resultan tal y como se esperaban y se pretende abarcar un período futuro en el que hay riesgos subyacentes, pudiendo estas diferencias, en algunos supuestos, ser significativas. En este sentido, ningún aspecto contenido en el presente Informe es o puede ser considerado como una promesa, garantía o declaración de compromiso alguno para el futuro. El Valorador posee el conocimiento, habilidades y comprensión necesaria para realizar la valoración de forma competente.

La responsabilidad de El Valorador por el presente informe queda limitada a la finalidad y cliente para el que se ha realizado, excluyendo expresamente la responsabilidad frente a terceros y otras finalidades. La responsabilidad de la valoración le corresponde al valorador individual. El Valorador es externo respecto a El Solicitante.

Se ha realizado el presente informe de valoración en base a la documentación e información facilitada por el solicitante sobre superficies, situación, propiedad y usuario, condiciones de ocupación, restricciones, situación urbanística, servidumbres, licencias, vicios ocultos etc. No asumimos ninguna responsabilidad derivada de que se nos oculte o se nos proporcione información incompleta.

El Valorador declara que no tiene vínculos anteriores de ningún tipo con El Solicitante y que por tanto actúa con la máxima objetividad.

El Solicitante solicitará el consentimiento por escrito a El Valorador en caso de querer reproducir o hacer referencias públicas a la valoración o al informe.

La valoración se realiza conforme a las NORMAS DE VALORACION RICS, 9ª EDICION de enero de 2014.

VALTECSA (el Valorador), dispone de un sistema de reclamaciones a disposición del solicitante.

El cumplimiento de las NORMAS DE VALORACION RICS implican la posibilidad de estar sujeto a seguimiento por parte de la Institución, según las normas de conducta y carácter disciplinario.

VALTECSA tiene una póliza de Responsabilidad Civil contratada.

Y para que conste esta opinión de valor, firmo el presente en Madrid, a 7 de mayo de 2018.

VALORADOR	SUPERVISOR	REPRESENTANTE SOCIEDAD
		
Antonio Ramón Burgos Díaz MRICS Nº 1296615	Raúl Fernández Sánchez Director Técnico VALTEC, S.A.	Enrique Gutiérrez Briones Director Operativo VALTEC, S.A.

APÉNDICE I

Bases de contratación

1. Siguiendo las instrucciones de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. hemos realizado el presente informe de valoración del Edificio Comercial exento sito en la Calle D Enllaçament a la N 340, Parcela B de la Reparcelación del Sector T-2, Centro Comercial "PLAZA MAYOR", en el municipio de Xàtiva, provincia de Valencia (46800), supuesto libre de cargas, excepto inquilinos.

2. El presente informe tiene como finalidad exclusiva determinar el valor de mercado del inmueble con finalidad asesoramiento, declarando que no es válido ni para ninguna finalidad diferente a esta ni para ningún otro solicitante y/o destinatario distinto del indicado.

3. El Objeto de la valoración es el Edificio Comercial exento sito en la Calle D Enllaçament a la N 340, Parcela B de la Reparcelación del Sector T-2, Centro Comercial "PLAZA MAYOR", en el municipio de Xàtiva, provincia de Valencia (46800), supuesto libres de cargas, a efectos de obtener su valor de Mercado.

4. El Tipo de propiedad es Edificio Comercial alquilado.

5. El Derecho que se valora es la Plena Propiedad y sin servidumbres y cargas que graven la propiedad.

6. Las Bases de Valor empleadas en la valoración será el Valor de Mercado.

7. La fecha de la valoración será el 4 de mayo de 2018.

8. El Valorador declara que no tiene vínculos anteriores de ningún tipo con El Solicitante y que por tanto actúa con la máxima objetividad.

9. La responsabilidad de la valoración le corresponde al valorador individual. El Valorador es externo respecto a El Solicitante.

10. Se valora en euros (€).

11. La valoración se hará bajo los supuestos de que no existan restricciones onerosas ni gastos extraordinarios de los que no tenemos conocimiento, y conforme a todos los supuestos reflejados en el presente informe y teniendo en cuenta los comentarios expresados.

12. Las comprobaciones que se realizan son: *la inspección física exterior e interior, la documentación registral y la documentación catastral.*

13. Se ha dispuesto de documentación que acredite los inquilinos, fechas de contrato, de vencimiento y la renta actual.

14. El Solicitante solicitará el consentimiento por escrito a El Valorador en caso de querer reproducir o hacer referencias públicas a la valoración o al informe.

15. La valoración se realizará conforme a las NORMAS DE VALORACION RICS, 9ª EDICION de enero de 2014.

16. El Valorador posee el conocimiento, habilidades y comprensión necesaria para realizar la valoración de forma competente.

17. Los honorarios se calculan en base a la responsabilidad y cualificación necesaria.

18. La presente valoración se hace bajo el supuesto de que se encuentre, a la fecha de la valoración, alquilado a la renta facilitada por el solicitante y en las condiciones que figuran en el listado aportado.

19. VALTECSA (el Valorador), dispone de un sistema de reclamaciones a disposición del solicitante.

20. El cumplimiento de las NORMAS DE VALORACION RICS implican la posibilidad de estar sujeto a seguimiento por parte de la Institución, según las normas de conducta y carácter disciplinario.

VALTECSA
Valoraciones Técnico Económicas

C/ Oquendo 23, Bajo 8- C.P. 28006 MADRID
Telf. 91 571 33 00 - Fax 91 571 44 52
central@valtecsa.com http://www.valtecsa.com

Regulated by RICS

Referencia Informe: 2018-03502/40 v.01

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Avenida de Blasco Ibáñez número 6.
Centro Comercial Plaza Mayor.
Gandía (Valencia).

Ref.: 2018-03502/40

Madrid, 7 de mayo 2018

De acuerdo a su requerimiento hemos procedido a la estimación del valor del solar ubicado en la Avenida Grau (Avenida Dels Esports y Calle Miramar), nº 54, en el municipio de Gandía, provincia de Valencia (46702).

La presente estimación de valor se ha realizado de forma independiente, sin estar supeditados los honorarios al valor alcanzado, y no teniendo intereses presentes o previstos sobre la propiedad valorada.

El inmueble ha sido visitado por el tasador en fecha 25 de abril de 2018, y de acuerdo con nuestros mejores conocimientos y apreciaciones, todas las afirmaciones e informaciones que se reflejan en el presente informe son válidas y correctas, y en ningún caso se ha omitido conscientemente información alguna.

En base a las consideraciones que exponemos en el informe adjunto, es nuestra opinión que el Valor de Mercado del inmueble a fecha 7 de mayo de 2018, viene representado en la cantidad de:

4.003.000,00 EUROS (CUATRO MILLONES TRES MIL EUROS)

Agradecemos su confianza en nuestra firma y quedamos a su disposición para aclarar cualquier duda que pudiera surgirles.

Les saludamos atentamente,

VALTEC, S.A.



Enrique Gutiérrez
Director de Operaciones

Inscrita en el Reg. Mer. Madrid. Tomo 7.036 Gral. 6.033 Secc. 3ª. del Libro de Sociedades, Folio 10, Hoja Nº 71.908. Innscrip. 1ª. – C.I.F. A-78330768
Regulada por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Nº 710919

VALTECSA
Valoraciones Técnico Económicas

Regulated by RICS

C/ Oquendo 23, Bajo 8- C.P. 28006 MADRID
Telf. 91 571 33 00 - Fax 91 571 44 52
central@valtecsa.com http://www.valtecsa.com

Inscrita en el Reg. Mer. Madrid. Tomo 7.036 Gral. 6.033 Secc. 3ª del Libro de Sociedades, Folio 10, Hoja Nº 71.908. Innscrip. 1ª. – C.I.F. A-78330768
Regulada por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Nº 710919



II. VALORACION DEL SOLAR SITO EN AVENIDA GRAU (AVENIDA DELS ESPORTS Y CALLE MIRAMAR), nº 54, DE GANDIA, PROVINCIA de VALENCIA (46702).

Expediente:	2018-03502/40 v.01
Fecha:	7 de mayo de 2018
Solicitante:	**VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

CONTENIDO

SECCION I - TERMINOS DE REFERENCIA 3
I.1 DATOS DEL SOLICITANTE, DESTINATARIO Y CONTACTO 3
I.2 FINALIDAD Y ALCANCE DEL INFORME 3
I.3. FECHA DE VALOR Y FECHA DE EMISION 3
I.4 USO Y DESTINO DEL INMUEBLE 3
I.5 BASES DE VALORACION 3
I.6 DOCUMENTACION APORTADA 4
SECCION II - LOS ACTIVOS 5
II.1 UBICACIÓN E IDENTIFICACION 5
II.1.1 Datos registrales 5
II.1.2 Datos catastrales 12
II.2 DESCRIPCION 12
II.3 SUPERFICIES 16
II.4 TIPO DE NÚCLEO 17
SECCIÓN III - SITUACIÓN LEGAL 20
III.1 SITUACION URBANISTICA 20
III.2 REGIMEN DE PROTECCION, TENECIA Y OCUPACION 29
SECCIÓN IV - INFORMACIÓN DE MERCADO 30
IV.1 MERCADO, ASPECTOS GENERALES 30
IV.2 OFERTA Y DEMANDA 37
IV.3 COMPARABLES 38
SECCION V - VALORACION 43
V.1 METODOLOGIA 43
V.2 CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS 45
V.3. OPINIÓN DE VALOR 47
V.4 FECHA DE VALOR Y FECHA DE EMISION 48
V.5 COMENTARIOS A LA VALORACION 48
V.6. SUPUESTOS Y SUPUESTOS ESPECIALES 49
SECCION VI - CONFIDENCIALIDAD Y LIMITACIONES. RESPONSABILIDADES. 51
Confidencialidad 51
Limitaciones 51
Responsabilidades 51
APÉNDICE I 53
Bases de contratación 53

SECCION I - TERMINOS DE REFERENCIA

I.1 DATOS DEL SOLICITANTE, DESTINATARIO Y CONTACTO

Siguiendo las instrucciones de VERACRUZ PROPERTIES, S.A. hemos realizado el presente informe de valoración del solar ubicado en la Avenida Grau (Avenida Dels Esports y Calle Miramar), nº 54, en el municipio de Gandía, provincia de Valencia (46702), a efectos de obtener su valor de Mercado.

Los datos correspondientes al solicitante, destinatario y al contacto son los siguientes:

- Solicitante: VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.
- Domicilio: Avenida de Blasco Ibáñez número 6, Centro Comercial Plaza Mayor en Gandía, Valencia.
- CIF: A12936340

Se encarga el informe a Valtec S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo: 7.036 General, Sección: 3ª del Libro de Sociedades. Folio: 10 Hoja nº 71.908, Inscripción 1ª. CIF A78330768.

I.2 FINALIDAD Y ALCANCE DEL INFORME

El presente informe tiene como finalidad exclusiva de asesoramiento para determinar el valor del Edificio Comercial con el fin de *obtener el* ***valor de mercado*** *en base a los supuestos planteados,* declarando que no es válido ni para ninguna finalidad diferente a ésta ni para ningún otro solicitante y/o destinatario distinto del indicado.

I.3. FECHA DE VALOR Y FECHA DE EMISION

La fecha de valor es el día 7 de mayo de 2018. Se hace constar que los valores pueden sufrir modificaciones a lo largo del tiempo y por lo tanto una valoración realizada en una fecha concreta puede no resultar válida para una fecha anterior o posterior.

Visita exterior de inspección: 25 de abril de 2018.

I.4 USO Y DESTINO DEL INMUEBLE

Según las informaciones facilitadas por el solicitante, el activo se destinará a su continuidad como inmueble comercial en alquiler.

I.5 BASES DE VALORACION

Esta valoración se ha realizado de acuerdo a las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) contenidas en el llamado "Red Book" edición de Enero de 2014. Las valoraciones de mercado realizadas de acuerdo a la RICS están reconocidas internacionalmente por The European Group of Valuers (TEGOVA) y The International Valuation Standards Committee (IVSC).

Se hace constar que el valorador y el equipo que ha supervisado, cuyos datos se adjuntan, posee la suficiente capacidad técnica y de conocimiento del mercado para poder realizar el informe de acuerdo con los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

La base de valoración empleada es la de valía definido en el mencionado Libro Rojo, "La base de la valoración, supuestos y supuestos especiales".

- ✓ **Base de valor:** Declaración sobre los supuestos fundamentales de medición de una valoración.

En los Estándares RICS de Valoración (Libro rojo 9ª Edición. Enero de 2014) están reconocidas las siguientes bases de valoración:

Valor de Mercado.- cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.

I.6 DOCUMENTACION APORTADA

Para la realización de la presente valoración se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- *Documentación fotográfica*
- *Planos de situación*
- *Notas simples de fecha 17-01-2018.*
- *Documentación catastral (ficha catastral de fecha de emisión 08/05/2018).*
- *Relación de rentas, fecha de contrato y vencimiento del inquilino que ocupa el solar.*
- *Documentación urbanística*

SECCION II - LOS ACTIVOS

II.1 UBICACIÓN E IDENTIFICACION

Activo que se valora:	SOLAR.
Emplazamiento:	Avenida Grau (Avenida Dels Esports y Calle Miramar), nº 54.
Municipio:	GANDIA
Código postal:	46702
Provincia:	VALENCIA

II.1.1 Datos registrales

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Gandía Nº 1:

1.- Finca 57975. IDUFIR: 46064000317171; Tomo 1975; Libro 1203; Folio 142; Alta 8; Titular Registral: VERACRUZ PROPERTIES, S.A. Descripción Solar.

2.- Finca 60662. IDUFIR: 46064000335328; Tomo 1522; Libro 750; Folio 193; Alta 8; Titular Registral: VERACRUZ PROPERTIES, S.A. Descripción Solar.

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

MARIA EMILIA ADAN GARCIA

Registrador de la Propiedad de GANDIA 1

San Pedro, 3 - GANDIA

tlfno: 0034 96 2862101

correspondiente a la solicitud formulada por

OLAZABAL ASOCIADOS ASESORES JURIDICOS Y TRIBUTARIOS SLP.

con DNI/CIF: B95796603

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: Z77HC32F

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720321
Huella: 33eacf35-f1afb461-bf7f19eb-53aaf03a-d68c6bb4-86e96acb-08b8ec7d-b94e6c08

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GANDIA 1
MARIA EMILIA ADAN GARCIA
FECHA DE EMISION: diecisiete de enero de dos mil dieciocho,
EXPEDIDA A SOLICITUD DE: Floti OLAZABAL ASOCIADOS ASESORES JURIDICOS Y TRIBUTARIOS SLP. DNI/NIF: B95796603
Nº DE ENTRADA: 2018/50277

DATOS DE LA FINCA

FINCA Nº: 57975 (CRU: 46064000317171) inscrita en el Tomo 1975, libro 1203, folio 142.

URBANA En GANDIA Calle Miramar y Avenidas dels Sports y Pius XI
URBANA: SOLAR comprensivo de dos mil quinientos veintiocho metros cuadrados, en término de Gandia, con fachada a la calle de Miramar, y a las Avenidas dels Sports, hoy Avenida del Grau, y Pius XI. Linda por frente, calle de su situación, es decir, calle Miramar en una longitud de noventa y cinco metros, cincuenta centímetros; derecha entrando, en una longuitud de veinticuatro metros, noventa centímetros, Avenida de Pius XI; izquierda, en una longitud de treinta y cuatro metros, cuarenta centímetros, Avenida dels Sports; y fondo, en una línea quebrada que tiene forma de "U", con una profundidad en el centro de veinte metros, sesenta centímetros, a la parte iquierda de treinta y cuatro metros, cuarenta centímetros y a la derecha de veinticuatro metros, noventa centímetros, resto de la finca de la que ésta se segrega.
"Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro, de conformidad con los arts. 9, 10 y 199 LH."
Referencia Catastral: 4875905YJ4147N0001KZ
"La constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral"

TITULARIDAD

VERACRUZ PROPERTIES, SOCIEDAD ANONIMA, C.I.F.: A12936340, en cuanto a CIEN POR CIENTO EN PLENO DOMINIO .
- Adquirida por compraventa, en escritura pública autorizada/o en TAVERNES DE LA VALLDIGNA el 30 de septiembre de 2014 por el Notario Víctor Manuel Noguera Marí
- Inscripción 8ª, en la fecha once de diciembre de dos mil catorce.

CARGAS DE LA FINCA

Al margen de la Inscripción 3ª, aparece extendida nota tres de diciembre de dos mil diez, de la expedición de certificación para su expediente de Reparcelación de la Unidad de Ejecución PRI "Parc Ausiàs March-Parc Central"
Al margen de la inscripción 3ª, aparece extendida nota de fecha 29 de noviembre de 2013, según la cual la anterior nota de expedición de certificación queda prorrogada por plazo de tres años más.
Al margen de la inscripción 7ª, aparece extendida nota de fecha 3 de diciembre de 2014, según la cual queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose alegado la EXENCIÓN en la correspondiente autoliquidación.
Al margen de la inscripción 7ª, aparece extendida nota de fecha 3 de diciembre de 2014, según la cual queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose alegado la EXENCIÓN en la correspondiente autoliquidación.
Al margen de la inscripción 8ª, aparece extendida nota de fecha 11 de diciembre de 2014, según la cual queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, la cantidad de 30.000,00 euros a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
Al margen de la inscripción 8ª, aparece extendida nota de fecha 11 de diciembre de 2014, según la cual queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, la cantidad de 500.000,00 euros a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
Al margen de la inscripción 8ª, aparece extendida nota de fecha 11 de diciembre de 2014, según la cual queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose alegado la EXENCIÓN en la correspondiente autoliquidación.

SIN MAS CARGAS
EXCEPTO SERVIDUMBRES
ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO
SIN PENDES
ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720321
Huella: 93eacf35-f1afb461-bf7f19eb-53aaf03a-d68c6bb4-86e96acb-08b8ec7d-b54e8c08

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

----------ADVERTENCIAS----------

1. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
2. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
3. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
4. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
   a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
   b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (articulo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informaticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720321
Huella: 33eacf35-f1afb461-bf7f19eb-59aaf03a-d68c6bb4-86e96acb-08b8ec7d-b54e8c08

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

MARIA EMILIA ADAN GARCIA

Registrador de la Propiedad de GANDIA 1

San Pedro, 3 - GANDIA

tlfno: 0034 96 2862101

correspondiente a la solicitud formulada por

OLAZABAL ASOCIADOS ASESORES JURIDICOS Y TRIBUTARIOS SLP.

con DNI/CIF: B95796603

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: Z77HC34P

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720345
Huella: 4c60052b-9cb34967-a34d098d-398d34aa-ad819107-f61b0639-b7c549de-c59d32c2

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GANDIA 1
MARIA EMILIA ADAN GARCIA
FECHA DE EMISION: diecisiete de enero de dos mil dieciocho,
EXPEDIDA A SOLICITUD DE: Floti OLAZABAL ASOCIADOS ASESORES JURIDICOS Y TRIBUTARIOS SLP. DNI/NIF: B95796603
Nº DE ENTRADA: 2018/50277
DATOS DE LA FINCA
FINCA Nº: 60662 (CRU: 46064000335328) inscrita en el Tomo 1522, libro 750, folio 193.

URBANA En GANDIA Avenida del Grau Nº 54
URBANA.- Solar sito en Gandia, Avinguda dels Esports, sin número, hoy Avenida del Grau, número cincuenta y cuatro, que ocupa una superficie de setecientos sesenta y cinco metros cuadrados, Lindante: frente, con la Avinguda dels Esports, hoy Avenida del Grau; derecha entrando, "Colesa"; izquierda, "Aceites Costa Balanca, Sociedad Anónima"; y fondo, resto de finca de que ésta se segregó y edificio Pio XI, número veintiséis.
"Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro, de conformidad con los arts. 9, 10 y 199 LH."
Referencia Catastral: 4875905YJ4147N0001KZ
"La constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral"
TITULARIDAD

VERACRUZ PROPERTIES, SOCIEDAD ANONIMA, C.I.F.: A12936340, en cuanto a CIEN POR CIENTO EN PLENO DOMINIO .
- Adquirida por compraventa, en escritura pública autorizada/o en TAVERNES DE LA VALLDIGNA el 30 de septiembre de 2014 por el Notario Víctor Manuel Noguera Marí
- Inscripción 8ª, en la fecha once de diciembre de dos mil catorce.
CARGAS DE LA FINCA
Al margen de la Inscripción 3ª, aparece extendida nota tres de diciembre de dos mil diez, de la expedición de certificación para su expediente de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución PRI "Parc Ausiàs March-Parc Central"
Al margen de la inscripción 3ª, aparece extendida nota de fecha 29 de noviembre de 2013, según la cual la anterior nota de expedición de certificación queda prorrogada por plazo de tres años más.
Al margen de la inscripción 7ª, aparece extendida nota de fecha 3 de diciembre de 2014, según la cual queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose alegado la EXENCIÓN en la correspondiente autoliquidación.
Al margen de la inscripción 7ª, aparece extendida nota de fecha 3 de diciembre de 2014, según la cual queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose alegado la EXENCIÓN en la correspondiente autoliquidación.
Al margen de la inscripción 8ª, aparece extendida nota de fecha 11 de diciembre de 2014, según la cual queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, la cantidad de 30.000,00 euros a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Al margen de la inscripción 8ª, aparece extendida nota de fecha 11 de diciembre de 2014, según la cual queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, la cantidad de 500.000,00 euros a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
Al margen de la inscripción 8ª, aparece extendida nota de fecha 11 de diciembre de 2014, según la cual queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose alegado la EXENCIÓN en la correspondiente autoliquidación.
SIN MAS CARGAS
EXCEPTO SERVIDUMBRES
ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO

SIN PENDES
ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720345
Huella: 4c60052b-9cb34967-a34d098d-398d34aa-ad819107-f61b0639-b7c549de-c59d92c2

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

————ADVERTENCIAS————

1. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
2. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
3. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
4. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
   a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
   b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (articulo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informaticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

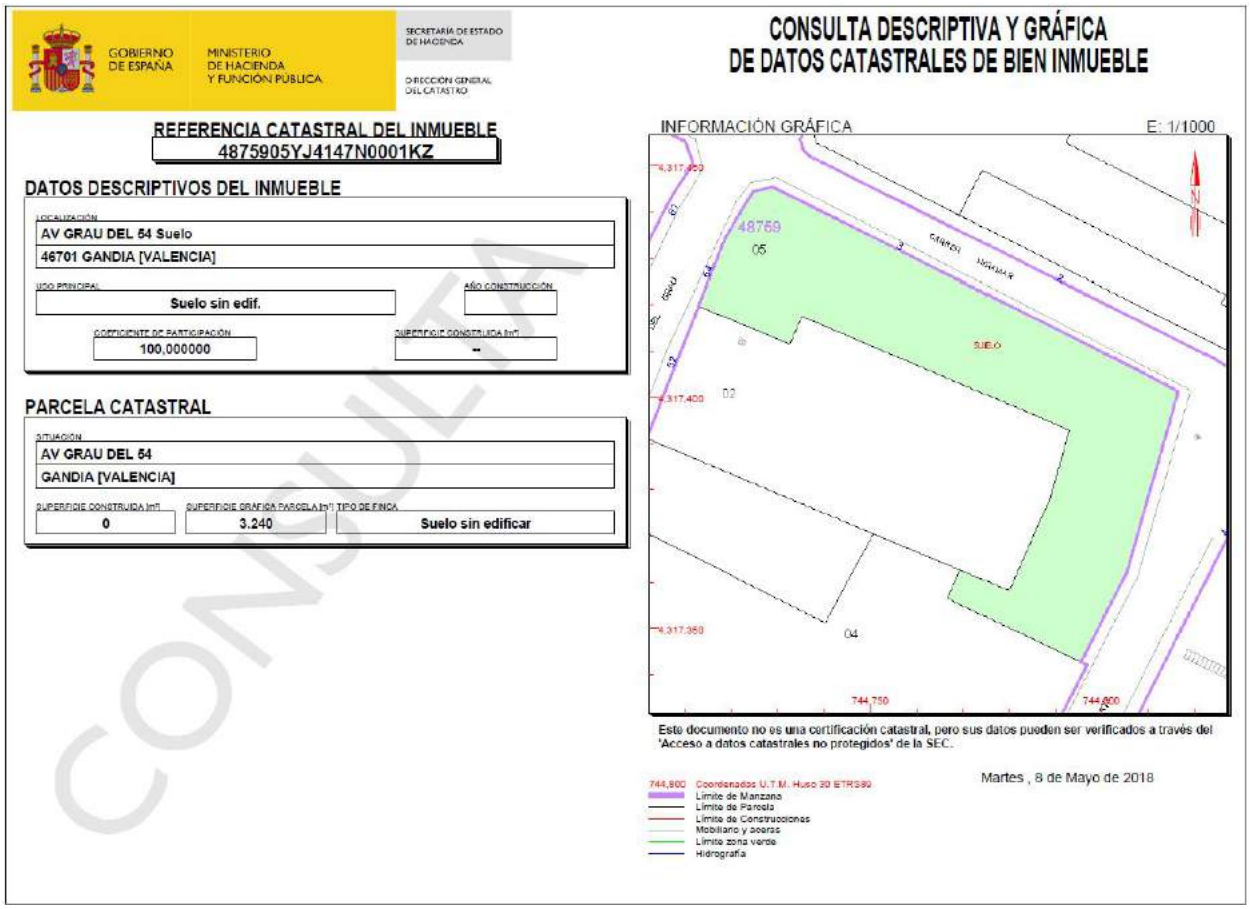
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800097720345
Huella: 4c60052b-9cb34967-a34d098d-398d34aa-ad819107-f61b0639-b7c549de-c59d92c2

II.1.2 Datos catastrales

Denominación	Referencia catastral
SOLAR	4875905YJ4147N0001KZ


GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PUBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4875905YJ4147N0001KZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
AV GRAU DEL 54 Suelo
46701 GANDIA [VALENCIA]

USO PRINCIPAL: Suelo sin edif.
AÑO CONSTRUCCIÓN:
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
AV GRAU DEL 54
GANDIA [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 0
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]: 3.240
TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes , 8 de Mayo de 2018

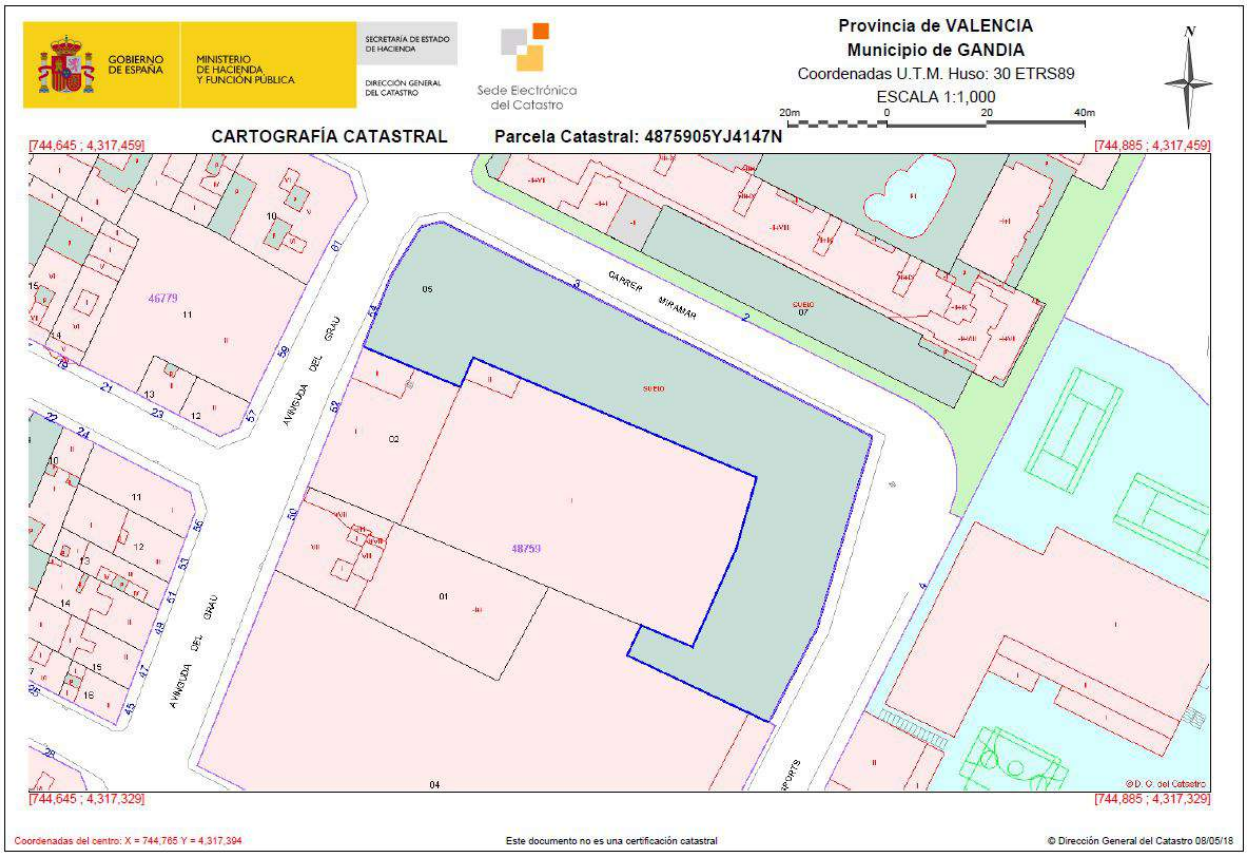
744,800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

II.2 DESCRIPCION

II.2.1 Descripción:

Solar de forma irregular, asimilable a una “L” con fachada a tres calles.


GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro
Provincia de VALENCIA
Municipio de GANDIA
Coordenadas U.T.M. Huso: 30 ETRS89
ESCALA 1:1,000
20m 0 20 40m
N
CARTOGRAFÍA CATASTRAL
Parcela Catastral: 4875905YJ4147N
[744,645 ; 4,317,459]
[744,885 ; 4,317,459]
[744,645 ; 4,317,329]
[744,885 ; 4,317,329]
CARRER MIRAMAR
AVINGUDA DEL GRAU
SUBIO
46779
48759
© D. G. del Catastro
Coordenadas del centro: X = 744,765 Y = 4,317,394
Este documento no es una certificación catastral
© Dirección General del Catastro 08/05/18

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

Oficina Virtual del Catastro

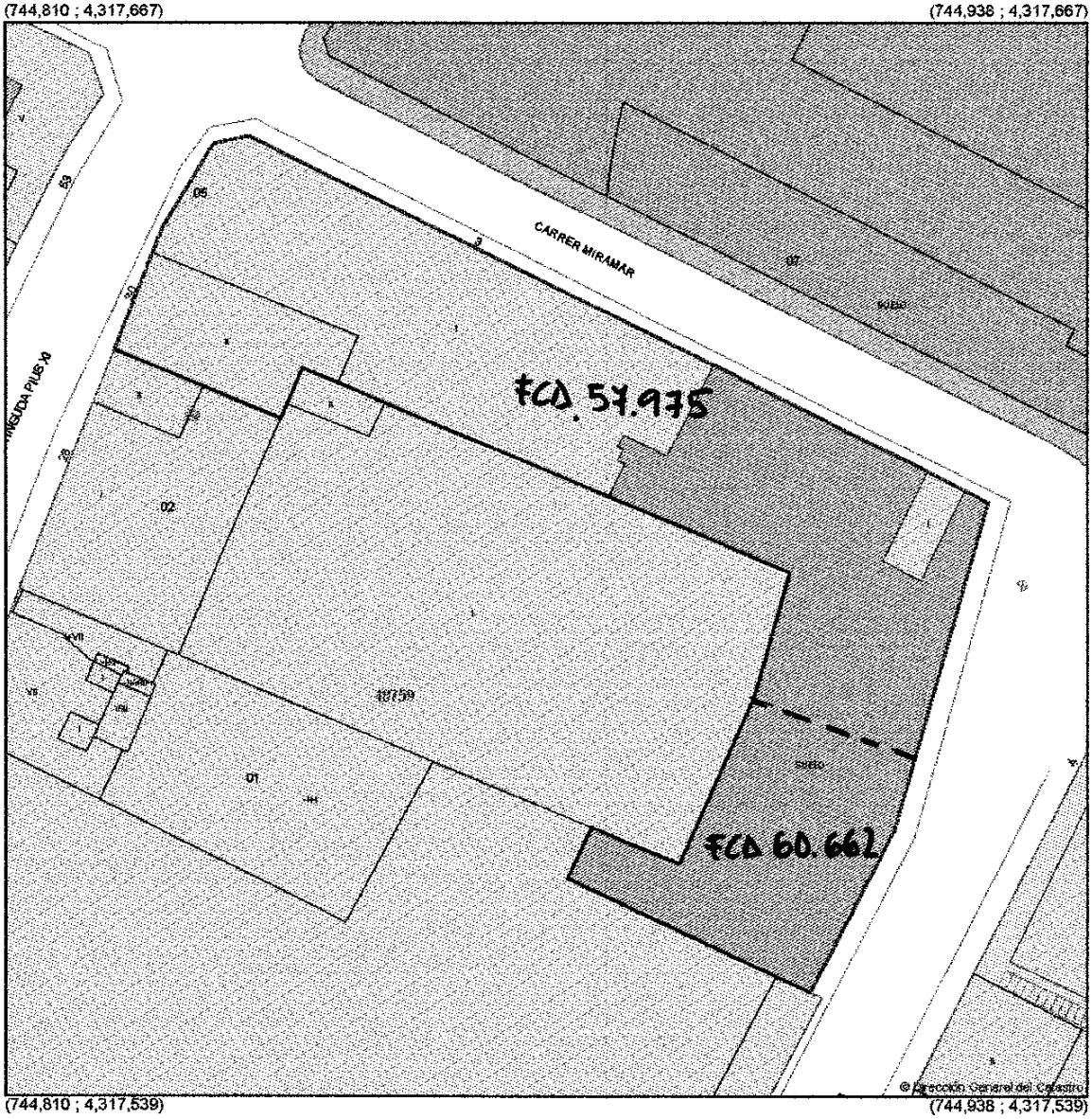
CARTOGRAFÍA CATASTRAL DE URBANA

Provincia de VALENCIA

Municipio de GANDIA

DIRECCIÓN
CL PIUS XI 30
GANDIA 46701-VALENCIA

REFERENCIA CATASTRAL
4875905YJ4147N0001KZ



Proyección: U.T.M. Huso: 30

ESCALA 1:800

10m 0 10 20m

Coordenadas del centro: X = 744,874 Y = 4,317,603

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 21/09/06

II.2.2 Estado de la urbanización:

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA: NO Terminadas
Alcantarillado: 0,00 %
Vías Públicas: 0,00 %
Abastecimiento de Agua: 0,00 %
Electricidad: 0,00 %
Coste de las obras de infraestructura: 526.440,00 Euros
Plazo comienzo obras de infraestructuras desde el origen: 24 meses
Plazo terminación obras de infraestructuras desde el origen: 30 meses
COSTE DE GESTIÓN URBANÍSTICA PENDIENTE: 25.000,00 Euros
Plazo para el comienzo de la gestión urbanística desde el origen: 20 meses
Plazo para la finalización de la gestión urbanística desde origen: 24 meses

Medio Ambiente y Polución del Suelo
No es cometido de esta valoración el estudio de la existencia de polución en el inmueble. La identificación de este posible problema y la valoración de sus efectos debe ser objeto, en su caso, de un estudio realizado por un especialista en la materia.
Se desconoce la existencia de polución en terrenos vecinos.
Se desconoce si la polución puede afectar la estabilidad del inmueble valorado.

Los datos sobre contaminación incluidos en este informe se han obtenido tras la inspección ocular del inmueble durante la visita efectuada al mismo, sin haber realizado estudios técnicos que pudieran detectar la existencia de vicios ocultos u otras patologías, ni comprobado circunstancias susceptibles de cambios temporales; situaciones que requerirían estudios más detallados que no son objeto del presente informe.










II.3 SUPERFICIES

Las superficies consideradas son las siguientes:

- Superficie Catastral:
    - Parcela Total: 3.240,00 m².

**** TOTAL SUPERFICIE CATASTRAL..... 3.240,00 m². ****

- Superficie Registral:
    - Finca 57975: 2.528,00 m².
    - Finca 60662: 765,00 m².

**** TOTAL SUPERFICIE REGISTRAL..... 3.293,00 m². ****

SUPERFICIE ADOPTADA EN LA VALORACIÓN: 3.240,00 m².

II.4 TIPO DE NÚCLEO

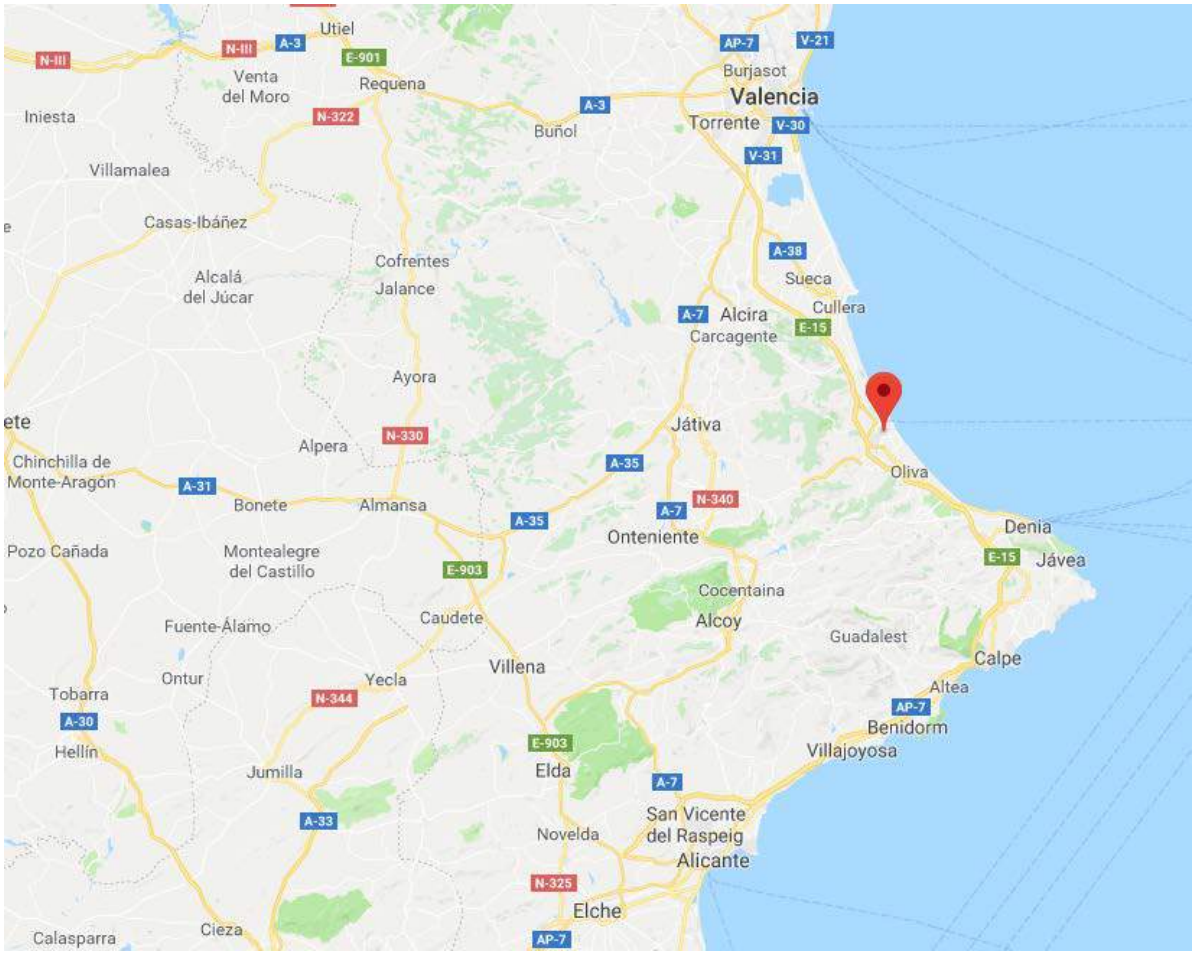
MUNICIPIO:

Gandía (en valenciano y oficialmente, Gandia) es una ciudad de la Comunidad Valenciana (España). Se encuentra situada en el sureste de la provincia de Valencia y es la capital de la comarca de La Safor.

Cuenta con una población de 74.121 habitantes (INE 2017). Gandía es uno de los principales destinos turísticos españoles.

La ciudad de Gandía se divide en distritos, y estos en barrios. La denominación oficial con la que se trabaja en el ayuntamiento son los distritos pero los ciudadanos subdividen de forma no oficial estos distritos en entidades más pequeñas.

Los distritos según el ayuntamiento de Gandía son once, y según su nombre en valenciano son: Beniopa, Benipeixcar, Centre Històric, Corea, Raval, Santa Anna, Marxuquera, Roís de Corella-Hospital i Adjacents, Grau-Venècia-Rafalcaïd, Plaça El·líptica-República Argentina y Platja.



UBICACIÓN:

La zona es de primera residencia, en zona de máximo crecimiento residencial por sustitución de sector de tolerancia industrial. Manzana cerrada.

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población son suficientes para las necesidades de la zona.

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse buenas.

Entorno Industrial:

Ubicación relativa del barrio o zona dentro del municipio: Nivel medio
Ubicación relativa de inmueble dentro del barrio o zona: Nivel medio




Crick Crack Cafe Pizza
Babieca
Motor recambios Vicente - Motos Yamaha Gandia
Carrefour
Bazar China
Los Naranjos
Banc Sabadell
Bar Amelia
Contratia
Creu Roja
Concesionario Land Rover Jaguar
Residencia Maria Inmaculada
Alugandia S.L.
Av. de Alcoi
Av. de Francia
Servicio de Deportes Municipal de Gandia
Restaurante Bistro La Safor
Carrer de Cervantes
CaixaBank
Correos
Administración de Loterías Número 2
Viajes Carrefour
Colegio Abeto
Centro deportivo
Campo de fútbol
Religan
La Clave del Cuarto
cristalería pepe colomina
THIS WAY English

SECCIÓN III - SITUACIÓN LEGAL

III.1 SITUACION URBANISTICA

Según información obtenida del Plan General de Ordenación de Gandía aprobado definitivamente en fecha 11 de Mayo de 1990 y publicado en el BOE de 15 de febrero de 1992, se observa que el terreno objeto de valoración se encuentra incluido en el Sector PRI "AUSIAS MARCH".

Clase de suelo: URBANO SIN URBANIZACION CONSOLIDADA

Planeamiento de Desarrollo: Plan de Reforma.

El 2-08-2016 se publicó en el DOCV. el Documento Inicial Estratégico (DIE) y el borrador del Plan de Reforma Interior (PRI-AUSIAS MARCH) y asimismo acordó, de conformidad con el artículo 65 de la LOTUP, la suspensión cautelar para la concesión de licencias de obra.

Sistema de Actuación: Agente urbanizador

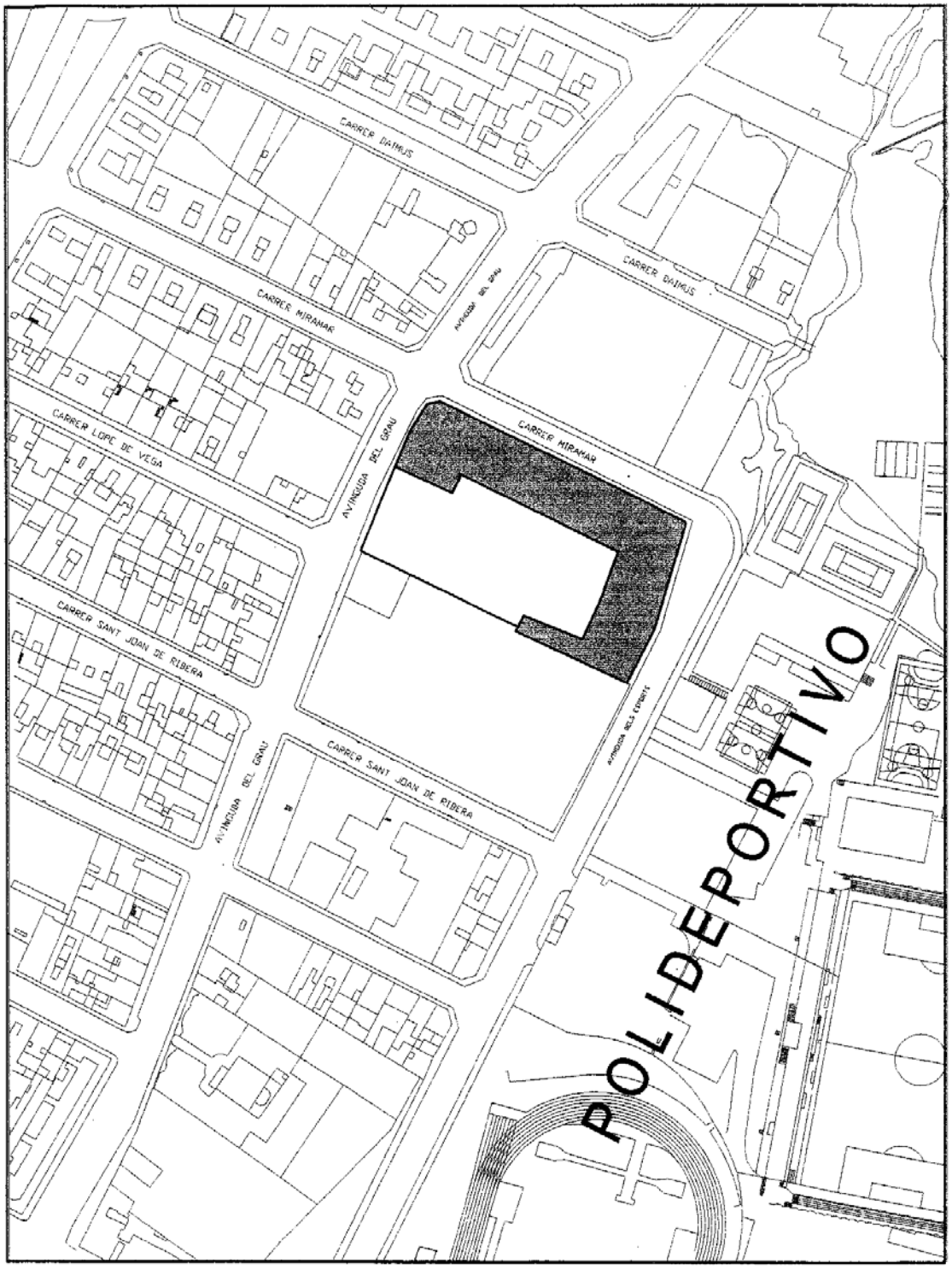
Pendiente de Plan Especial, Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

OBSERVACIONES:
El suelo según el PGOU se encuentra en zona de Ensanche, Manzana 29, con ordenación según alineaciones a vial o entremedianeras, pero el 2-08-2016 se publicó en el DOCV. el Documento Inicial Estratégico (DIE) y el borrador del Plan de Reforma Interior (PRI-AUSIAS MARCH)en el que se encuentra incluido y asimismo acordó, de conformidad con el artículo 65 de la LOTUP, la suspensión cautelar para la concesión de licencias de obra. Estimamos que en el plazo de 2 años se haya terminado la gestión urbanística y se puedan acometer las obras de urbanización.

La servidumbre de luces o vistas de la nave colindante en la Av. Esports, se considera extinguida según la propiedad del terreno valorado, por cese de la actividad industrial hace más de 20 años y perspectivas de construcción en su solar. Tienen un acuerdo verbal.

La ocupación como parking público actual, es provisional y existe un acuerdo de la propiedad con el Ayuntamiento, de permitir mientras no se necesite el solar, el citado uso, fijando un alquiler simbólico y con el compromiso por parte del Ayuntamiento del desalojo, avisándole la propiedad con un mes de antelación. Se adjunta contrato.

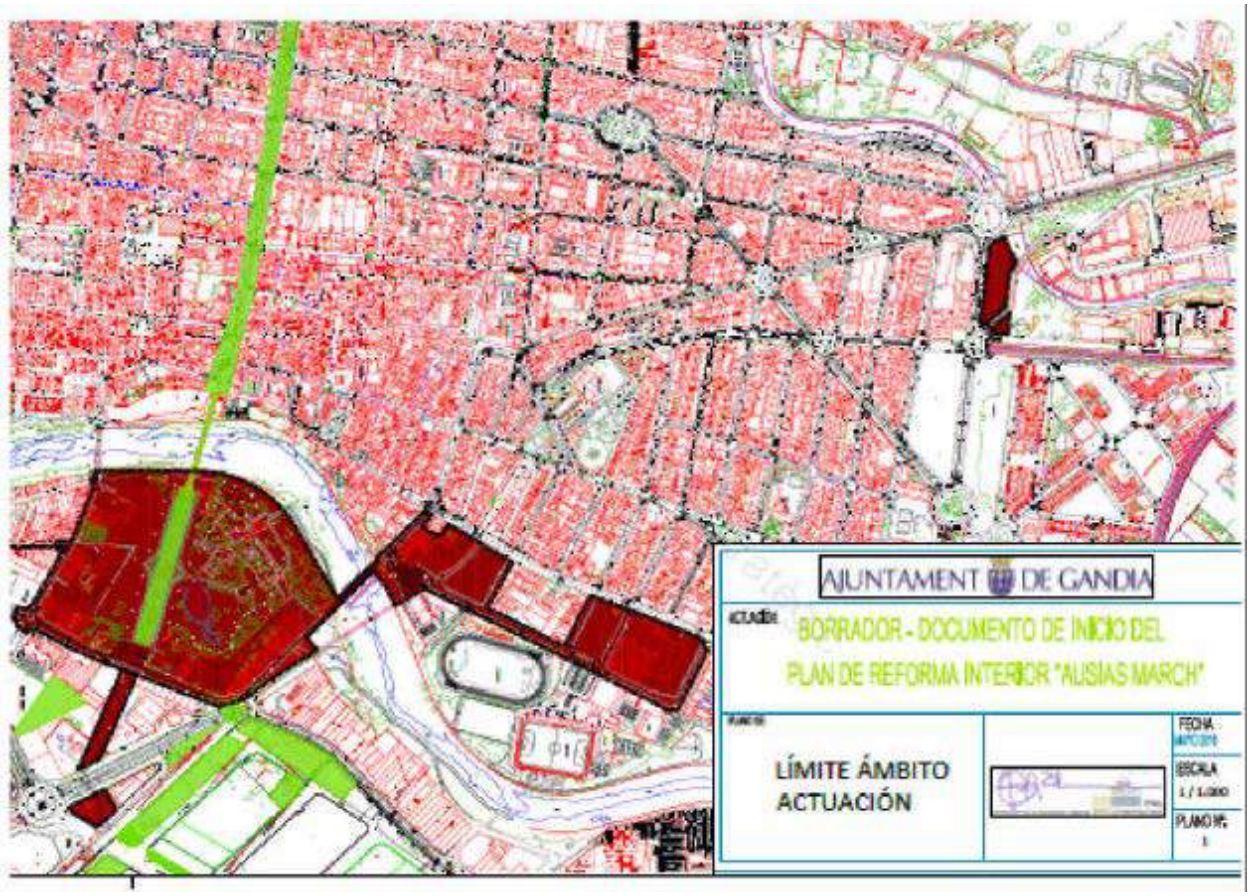
APROVECHAMIENTO: En tanto no se apruebe el PRI, se utiliza el techo edificable permitido según el PGOU:
Sótanos: Aparcam.2 x 3.275 m2..... (6.550 m2) 200 ud.(No computan)
Pl. Baja: Comercial: 3.275 - 275(accesos).....3.000 m2
Pl. 1ª-4ª: Viviendas: 3.193 x 4.....12.772 m2 104 ud.(26 ud. X planta)
Pl. 5ª: Viviendas: 1.776 x 1.....1.776 m2 16 ud.
TOTAL SOBRE RASANTE.....17.548 M2 (120 viviendas + locales)+ aparcamiento.



SITUACIÓN: Esquina Avd. del grau – C/ Miramar, 1 – Avd. dels Esports, 37 ; GANDIA
NORMATIVA: Plan General (aprobado el 07 de Julio de 1.999)
SUELO: Urbano.
ZONIFICACIÓN: Residencial "Ensanche".
MANZANA: 29


PLAÇA
EXERCIT
ESPANYOL
GUARDAMAR
DAIMUS
MIRAMAR
LOPE DE VEGA
SANT JOAN RIBERA
CERVANTES
AVINGUDA
PIUS
AV. ESPORTS
POLI·ESPORTIU MUNICIPAL
10
16
23
28
38
42
52
29
43
53
11
17
24
9

PGOU.


AJUNTAMENT DE GANDIA
BORRADOR - DOCUMENTO DE INICIO DEL
PLAN DE REFORMA INTERIOR "AUSIAS MARCH"
LÍMITE ÁMBITO
ACTUACIÓN
FECHA
ESCALA
PLANO Nº.

Expte. CI-77/2006

1676 AJUNTAMENT DE GANDIA

Plaça Major, 1
46700 GANDIA
Tel.: 96 295 94 00
Fax: 96 295 94 82

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Solicitante: D. Agustín Martínez Sanz.
Situación: *Esquina Av. del Grau - C/ Miramar, 1 - Av. dels Esports, 37.*
Normativa: Plan General (aprobado 07.07.99).
Suelo: Urbano. **Zonificación:** Residencial "Ensanche".
Manzana Nº: 29

1. **Tipo de ordenación:** Edificación según alineaciones de vial o entremedianeras.

	C/ Miramar y Avda. del Grau	Avda. dels Esports
2. Altura máxima		
Número de plantas	V	VI
Altura edificable (m)	17,25	20,50
3. Altura mínima edificable (m)	9,60	12,40
4. Voladizos		
Vuelo máximo (m)	0,80	1,00
Posibilidad de construir miradores: Si, máximo 50%		
Altura primer voladizo cerrado (m)	4,00	4,00
5. *Patios de luces*		
Diámetro mínimo círculo inscrito (m)	3,50	4,00
Superficie mínima (m^2)	15,50	18,00
6. Profundidad edificable (m):	31,60	
7. Dispone de los servicios de infraestructura:	SI	

8. Aparcamientos: Para edificios de viviendas con bajos comerciales sin uso específico una plaza por cada 150 m^2 de superficie construida a partir de 500 m^2, en todo caso son de aplicación las condiciones *específicas del uso de aparcamiento reguladas en la Norma 10ª.*

9. Usos permitidos: Vivienda, Residencial, Comercial, Oficinas, Cultural, Deportivo, Sanitario, Religioso, Recreativo, Aparcamiento, Industria Reducida e Industria Pequeña.
Usos prohibidos: Industria Mediana.

10. Medición de la altura edificable en solares formando esquina o *chaflán y colindantes:*
Si la altura edificable de los diferentes viales fueran distintos, la mayor de ella alcanzará a los viales adyacentes de menor altura hasta una longitud máxima del doble del ancho de vial de menor altura, contada desde la esquina, última flexión de chaflán o punto de tangencia para acuerdo curvo de la línea de fachada, con un máximo de 20 metros. A partir de este punto, y perpendicularmente al vial de menor altura, se permitirán alturas escalonadas siempre que no invadan el plano ideal de 45º, que pasa por la línea de intersección del plano de máximo vuelo y del plano del último forjado permitido en la calle de inferior altura, y no excedan del triple del ancho del vial con un máximo de 20 metros. (Art. 21 del P.G.).

Esta información urbanística corresponde al plano de emplazamiento grafiado al dorso.

Gandia, 28 de febrero de 2006.

Vº.Bº.
EL CONCEJAL DELEGADO,

EL SECRETARIO GENERAL,
EN FUNCIONES POR AUSENCIA DEL TITULAR

LA ARQUITECTA TÉCNICA MUNICIPAL,

NORMA 13ª. SUELO URBANO: ZONA RESIDENCIAL ENSANCHE. MANZANA 29

Artículo 54. Definición y objetivos.

1. Comprende la zona de ensanche urbano de uso prioritario residencial. Se caracteriza por un intenso proceso de densificación, superposición de uso residencial y actividades, congestión del tráfico y déficit de dotaciones y espacios libres.

2. Se establecen los objetivos siguientes:

- Promover un conjunto de equipamientos y dotaciones que absorban los déficits existentes.

- Paliar el desorden de usos existentes, procurando una adecuada homogeneización y equilibrio de usos de actividades y servicios respecto al residencial.

- Mejora de la calidad de vida mediante una política de recuperación de espacios destinados a usos y dotaciones públicas.

Artículo 55. Tipo de Ordenación.

Será el de edificación según alineaciones de vial o entremedianeras.

Artículo 56. Condiciones de Ordenación.

1. En la zona se permitirá la formulación de Estudios de Detalles con el alcance más amplio permitido por la legislación urbanística.

2. En las Manzanas 11, 17 y 24 y entorno, se habilita la redacción y formulación de un Plan de Reforma Interior, que permita la reordenación de la zona en la forma más amplia posible permitida por la legislación urbanística autonómica; dicho PRI se redactará incorporando al mismo, en su caso, la propuesta de Convenio Urbanístico que pudiera presentarse por interesados y tendrá como límite la edificabilidad máxima permitida en la zona.

Artículo 57. Condiciones de edificación.

1. Son de aplicación las definiciones contenidas en la Norma 3ª, las condiciones de habitabilidad de las viviendas contenidas en la Norma 4ª y las condiciones generales de los elementos comunes contenidas en la Norma 5ª.

2. Condiciones particulares de la edificación según alineaciones de vial.

Las edificaciones se ajustarán a lo establecido en la Norma 6ª en cuanto condiciones particulares de la edificación según alineaciones de vial, referidas a: línea de fachada, medianería, medición de la altura edificable, altura mínima edificable, voladizos o cuerpos salientes, elementos salientes, patios interiores, altillos y trasteros.

3. Alineaciones oficiales.

Son las establecidas en la documentación gráfica del Plan.

4. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable cumplirá las condiciones siguientes:

a) Tendrá una superficie superior a 90 m2.

b) La longitud de la línea de fachada de la parcela será superior a 8,00 m.

c) Su forma permitirá la inscripción de un rectángulo de 6x8 m., uno de cuyos lados coincidirá con el de fachada.

d) Las medianeras serán continuas y formarán obligatoriamente con la alineación oficial un ángulo superior a 60º, excepto en los patios de manzana.

En las parcelas que no reúnan las condiciones anteriores y estén situadas entre otras consolidadas por la edificación, se estará a lo dispuesto en el artículo 51.3 de estas Normas.

5. Altura edificable y número de plantas máximas.

El número de plantas queda señalado en la documentación gráfica del plan y la altura edificable máxima, en función del número de plantas permitidas, será la siguiente:

Nº de plantas Altura máxima

I 4,25 m.

II 7,50 m.

III 10,75 m.

IV 14,00 m.

V 17,25 m.

VI 20,50 m.

VII 23,75 m.

VIII 27,00 m.

IX 30,25 m.

X 33,50 m.

Se incrementa en dos el número de plantas permitidas en el solar de la manzana número 216, ocupado por el Hotel "Borgia". Las dos plantas incrementadas se destinarán a uso hotelero con exclusión de los restantes.

6. Aparcamientos.

Son de aplicación las condiciones específicas del uso de aparcamiento contenidas en la Norma 10ª.

7. La **manzana nº 120** del suelo urbano de la población y aquellas otras afectadas por el trazado futuro del ferrocarril (nº 310, 311, 313 y 315) cumplirán, en materia de separaciones a lindes de las edificaciones las prescripciones de la normativa vigente sobre ferrocarriles.

8. En las **manzanas 43 y 29** del suelo urbano del Área de la Población, sin perjuicio del mantenimiento del uso residencial asignado por el planeamiento vigente, no se permitirá la sustitución parcial de los usos industriales existentes en los terrenos actualmente propiedad de la mercantil "Aceites Costa Blanca, S.A", la cual podrá ampliar dicho uso a otras parcelas situadas en las referidas manzanas.

Artículo 58. Condiciones de uso.

Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 8ª y los límites a las condiciones para el funcionamiento de las

actividades de la Norma 9ª.

Usos permitidos: Vivienda, Residencial, Comercial, Oficinas, Cultural, Deportivo, Sanitario, Religioso, Recreativo, Aparcamiento, Industria Reducida e Industria Pequeña.

Usos prohibidos: Industria Mediana.

DIARI OFICIAL
DE LA COMUNITAT VALENCIANA

Ajuntament de Gandia

Suspensió cautelar de llicències i declaracions responsables en l'àmbit del PRI Ausiàs March (PP-713). [2016/5472]

La Junta de Govern de la ciutat de Gandia, en sessió celebrada el 3 de juny de 2016, ha aprovat el document inicial estratègic (DIE) i l'esborrany del pla de reforma interior (PRI) Ausiàs March, per al desenvolupament d'una actuació urbanística del sòl urbà residencial de l'entorn del parc Ausiàs March i diverses illes entre l'avinguda del Grau i la dels Esports, elaborat per la mercantil Proyectos de Actuaciones Urbanas, SL, per a la sol·licitud d'inici del tràmit d'avaluació ambiental i territorial estratègica pel procediment ordinari.

I ha acordat traslladar el DIE i l'esborrany del PRI a l'òrgan substantiu de conformitat amb l'article 50.1 de la LOTUP perquè, una vegada revisat i admès a tràmit, el remeta a l'òrgan ambiental i territorial de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient, Canvi Climàtic i Desenvolupament Rural, i aquest determine el procediment a aplicar i inicie la fase de consulta a les administracions públiques que considere oportunes.

Així mateix, ha acordat, de conformitat amb l'article 65 de la LOTUP, la suspensió cautelar para la concessió de llicències d'obra, declaracions responsables, llicències ambientals, comunicacions ambientals innòcues i declaracions responsables ambientals, que siguen manifestament incompatibles amb aquest Pla de Reforma Interior, però permetre els canvis de titularitat per a aquelles activitats que compten amb llicència anterior, així com les llicències provisionals de conformitat amb l'article 209 de la LOTUP.

L'àmbit de l'actuació comprén dos espais de sòl urbà junt al riu Serpis. El primer abasta el sòl urbà situat al voltant del parc Ausiàs March (carrers Oliva i Villalonga, i avinguda d'Alacant); el segon se situa junt al poliesportiu municipal (diverses illes entre l'avinguda del Grau i la dels Esports). I com a xarxa adscrita incorpora els terrenys destinats a zona verda del sector Barranc Sant Nicolau-Perú (resultat de la 51a mod. PG, Anella Verda); i els terrenys necessaris per a l'execució d'un passeig de connexió amb el nou hospital, situats a la unitat d'execució número 13 (UE-13) del sòl urbà, zona industrial, segons la documentació gràfica següent:

Ayuntamiento de Gandia

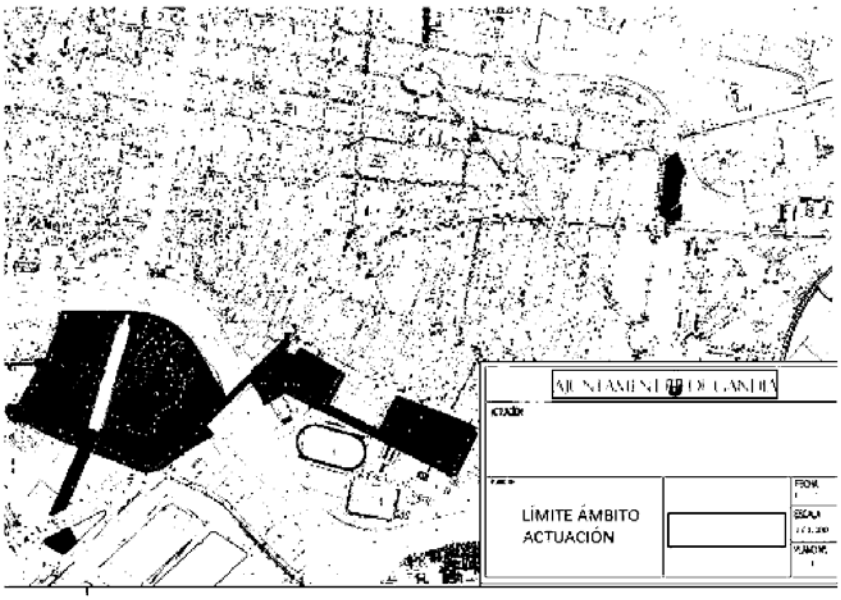
Suspensión cautelar de licencias y declaraciones responsables en el ámbito del PRI Ausiàs March (PP-713). [2016/5472]

La Junta de Gobierno de la ciudad de Gandia, en sesión celebrada el 3 de junio de 2016, ha aprobado el documento inicial estratégico (DIE) y el borrador del plan de reforma interior (PRI) Ausiàs March, para el desarrollo de una actuación urbanística del suelo urbano residencial del entorno del Parc Ausiàs March y diversas manzanas entre la avinguda del Grau y la dels Esports, elaborado por la mercantil Proyectos de Actuaciones Urbanas, SL, para la solicitud de inicio del trámite de evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento ordinario.

Y ha acordado trasladar el DIE y el borrador del PRI al órgano sustantivo de conformidad con el artículo 50.1 de la LOTUP para que, una vez revisado y admitido a trámite, lo remita al órgano ambiental y territorial de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, y este determine el procedimiento a aplicar e inicie la fase de consulta a las administraciones públicas que considere oportunas.

Asimismo, ha acordado, de conformidad con el artículo 65 de la LOTUP, la suspensión cautelar para la concesión de licencias de obra, declaraciones responsables, licencias ambientales, comunicaciones ambientales inocuas y declaraciones responsables ambientales, que sean manifiestamente incompatibles con este Plan de Reforma Interior, pero permitir los cambios de titularidad para aquellas actividades que cuenten con licencia anterior, así como las licencias provisionales de conformidad con el artículo 209 de la LOTUP.

El ámbito de la actuación comprende dos espacios de suelo urbano junto al río Serpis. El primero abarca el suelo urbano situado alrededor del Parc Ausiàs March (calles Oliva y Villalonga, y avenida de Alacant); el segundo se sitúa junto al polideportivo municipal(diversas manzanas entre la avenida del Grau y la dels Esports). Y como red adscrita incorpora los terrenos destinados a zona verde del sector Barranc Sant Nicolau-Perú (resultado de la 51ª mod. PG, Anella Verda); y los terrenos necesarios para la ejecución de un paseo de conexión con el nuevo hospital, situados en la unidad de ejecución número 13 (UE-13) del suelo urbano, zona industrial, según la documentación gráfica siguiente:



Gandia, 11 de juliol de 2016.– El secretari general del Ple (R Conselleria de Presidència 13.12.2012, DOCV 26.12.2012): Lorenzo Pérez Sarrión.

Gandia, 11 de julio de 2016.– El secretario general del Pleno (R Conselleria de Presidencia 13.12.2012, DOCV 26.12.2012): Lorenzo Pérez Sarrión.

III.2 REGIMEN DE PROTECCION, TENECIA Y OCUPACION

El solar valorado no está sujeto a ningún tipo de protección.

Según las Notas simples registrales de fecha 17/01/2018, la propiedad de las fincas valoradas pertenecen a VERACRUZ PROPERTIES, S.A. el 100% del pleno dominio.

A la fecha de la visita de inspección el solar se encontraba ocupado por aparcamiento.

Como se ha expresado anteriormente el compromiso del Ayuntamiento es desocupar el solar en el plazo de 1 mes una vez lo requiera el propietario.

SECCIÓN IV - INFORMACIÓN DE MERCADO

IV.1 MERCADO, ASPECTOS GENERALES

Para este apartado lo que hacemos es sondear el mercado y las opiniones de los principales operadores del sector. A continuación reproducimos algunos estudios y opiniones que pueden dar una idea de cómo se está moviendo el mercado inmobiliario español:

Según un informe de BBVA Research Situación Inmobiliaria España, enero 2018:

Los datos referidos al mercado inmobiliario conocidos hasta la fecha ponen de manifiesto que, en términos agregados, el crecimiento en el sector continúa. Durante los dos trimestres centrales del año la venta de viviendas continuó creciendo, lo que favoreció la subida de los precios y la puesta en marcha de nuevos proyectos. De este modo, la inversión en vivienda continúa aportando crecimiento al PIB nacional, aunque en los últimos meses su evolución ha sido inferior a lo esperado. Se espera que en 2017 haya sido el responsable del 11,2% del crecimiento del PIB y en 2018 vuelva a ser uno los componentes que exhiba mayor crecimiento.

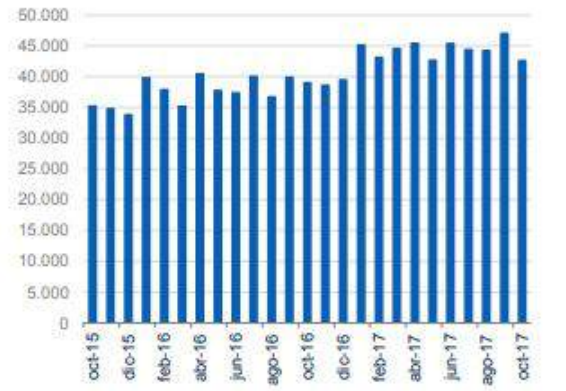
El buen inicio de año con que comenzó el sector inmobiliario se ha mantenido en los meses centrales. En la parte central de 2017 tanto las transacciones residenciales como la firma de permisos para iniciar nuevas viviendas ganaron tracción. Por su parte, el precio de la vivienda siguió mostrando una clara tendencia de crecimiento. A su vez, el mercado de suelo urbano mantuvo el dinamismo, lo que augura nuevos desarrollos en los próximos trimestres. Como viene siendo habitual desde el inicio de la recuperación, la evolución del mercado inmobiliario continúa siendo muy dispar por regiones y, aunque la mayoría parece haber dejado atrás los niveles mínimos alcanzados durante la pasada crisis, la brecha existente entre las zonas de mayor actividad económica y mayor exposición al turismo y aquellas de menor dinamismo económico permanece.

El buen ritmo de crecimiento de la economía doméstica, la persistencia de bajos tipos de interés, el mantenimiento del nivel de confianza de los hogares en niveles relativamente elevados, el crecimiento de las principales economías de origen de compradores extranjeros de vivienda en España son, entre otros, los principales factores que han propiciado el avance del sector inmobiliario en los meses centrales de 2017.

Entre los meses de junio y septiembre la venta de viviendas en España se ha mantenido en cotas relativamente elevadas, tal y como puede verse en el Gráfico 2.1. Tras corregir la serie de variaciones estacionales y de calendario (CVEC) se aprecia cómo la venta de viviendas se mantuvo en niveles próximos a las 45.000 transacciones por mes, según los datos del Centro de Información Estadística del Notariado (CIEN). Por su parte, en el mes de octubre se aprecia una corrección de las ventas del 9,3% m/m (CVEC), un descenso mayor que los observados en los últimos meses que podría estar relacionado con el incremento de la incertidumbre.

En los diez primeros meses del año en España se vendieron 432.542 viviendas, lo que supuso un incremento del 16,4% respecto a las casi 371.561 vendidas en el mismo periodo de 2016. De seguir esta evolución, la venta de viviendas terminaría con un crecimiento algo superior al estimado al comienzo del ejercicio, cuando para el conjunto del año se esperaba que la venta de viviendas creciera alrededor del 10%. Por el momento, el volumen de transacciones acumulado en los doce últimos meses, hasta el mes de octubre, indica que en España se vendieron 521.846 viviendas, lo que supone el 15,8% más que en el mismo mes de 2016, lo que mantiene la tendencia de crecimiento (véase el Gráfico 2.2).

Gráfico 2.1 España: venta de viviendas (datos CVEC)



Fuente: Research BBVA RE a partir de CIEN

Gráfico 2.2 España: venta de viviendas (acumulado 12 meses)

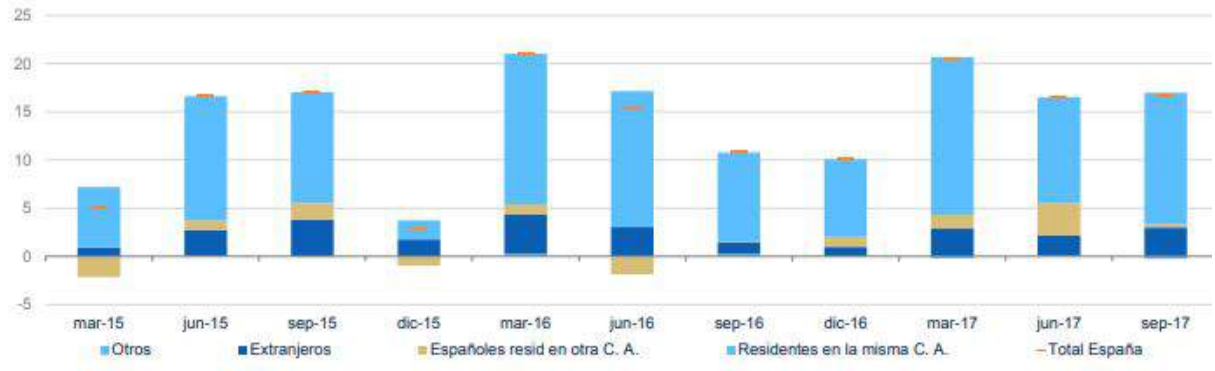


Fuente: Research BBVA RE a partir de CIEN

El buen tono de la demanda es una respuesta al buen comportamiento que ha continuado exhibiendo la economía en los meses centrales del año. La economía española siguió creando empleo en el tercer trimestre del año y, aunque lo hizo de una forma más moderada, los datos fueron mejor a lo que anticipaban los correspondientes a la afiliación a la Seguridad Social. Así, el empleo se elevó el 0,8% respecto al 2T17 (CVEC), lo que se tradujo en la creación de 235.900 puestos de trabajo (141.500 CVEC). De este modo, entre enero y septiembre en España se crearon algo más de 437.000 puestos de trabajo. El buen desempeño de la economía ha seguido dándose en un contexto de bajos tipos de interés, lo que ha mantenido relativamente barato el endeudamiento: el tipo de nuevas operaciones en noviembre cerró en el 2,2%, al tiempo que el Euribor 12 meses alcanzó un nuevo mínimo en el mes de diciembre (-0,19%). Además, la confianza de los consumidores se mantiene en las inmediaciones de los niveles máximos, todo ello a pesar de la corrección experimentada octubre y noviembre, cuando la percepción de las familias sobre la situación de la economía en los próximos meses se redujo seis puntos respecto al mes de septiembre como consecuencia, en parte, a la inestabilidad derivada de la situación en Cataluña. Otro de los factores que han actuado como palanca de la venta de viviendas ha sido el buen comportamiento de la demanda extranjera. El crecimiento de las economías europeas ha favorecido la compra de viviendas de foráneos, que volvió a aumentar en los nueve primeros meses del año, acumulando un ascenso del 15,0% interanual.

La composición de la demanda en la parte central del año refleja un mayor protagonismo de la los demandantes que adquieren una vivienda en otra comunidad autónoma a la de residencia, sobre todo en el 2T17, ya que en el 3T17 se modera (véase el Gráfico 2.3). En el agregado del 2T y 3T17 el peso de este segmento de demanda ha representado el 10,1% de las compras (0,3pp más que en el mismo periodo del año anterior) y ha experimentado un crecimiento interanual del 20,1%, superior al de trimestres precedentes. Así, este segmento de la demanda fue responsable del 11,2% del incremento de ventas totales entre abril y septiembre, debido, sobre todo, al buen desempeño mostrado en el 2T17.

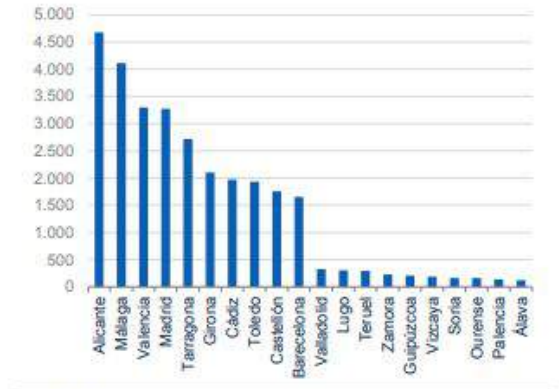
Gráfico 2.3 España: contribución al crecimiento interanual de la venta de viviendas por segmentos (pp)



Fuente: Research BBVA RE a partir de MFOM

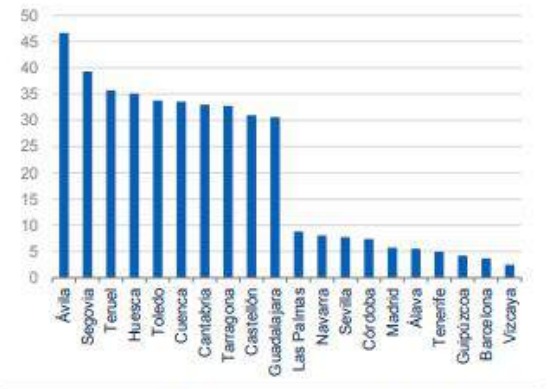
Ante esta evolución, resulta interesante ver qué provincias son las que más están atrayendo a los compradores de segundas residencias. Las cifras brutas indican, tal y como puede verse en el Gráfico 2.4, que Alicante, Málaga, Valencia, Madrid y Tarragona son las cinco provincias que atrajeron a más compradores residentes en otras provincias entre enero y septiembre. Sin embargo, cuando se relativiza por el número total de viviendas vendidas en cada provincia se obtiene que aquellas donde la segunda residencia cuenta con una mayor cuota de mercado son las más próximas a las grandes ciudades. Es el caso de Ávila, Segovia y Toledo, provincias próximas a Madrid donde alrededor del 35% de las viviendas vendidas en cada una de ellas son adquiridas por residentes en otras provincias. Sucede igual con Cantabria, próxima a Bilbao y su entorno, y Tarragona próxima a Barcelona (véase el Gráfico 2.5)

Gráfico 2.4 España: número de viviendas compradas por residentes en otras provincias (ene-sep 2017)



Fuente: Research BBVA RE a partir de MFOM

Gráfico 2.5 España: viviendas compradas por residentes en otras provincias ene-sep 2017 (% total viviendas vendidas en cada provincia)



Fuente: Research BBVA RE a partir de Registro de la Propiedad

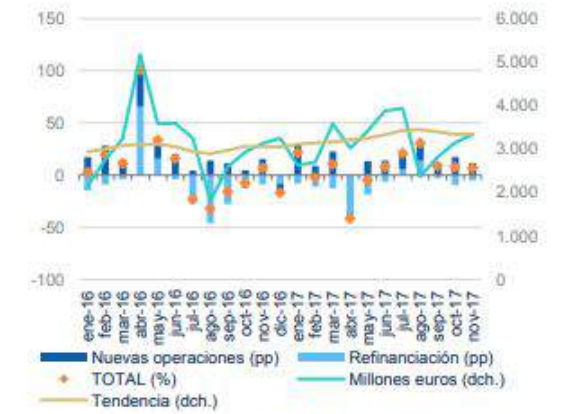
El nuevo crédito para compra de vivienda sigue fluyendo a los hogares, si bien, la tendencia de crecimiento parece haberse moderado desde el mes de agosto. La descomposición de la concesión de crédito revela una pérdida de relevancia de las refinanciaciones, una vez pasado el efecto base derivado del aumento de las ligadas a las decisiones de algunas entidades en torno a las cláusulas suelo. Por su parte, el volumen de crédito destinado a nuevas operaciones no ha dejado de crecer en

los últimos meses. En particular, entre junio y noviembre lo ha hecho a un promedio interanual del 16,3%. De este modo, en los primeros once meses del año esta partida de crédito se elevó hasta los casi 32.635 millones de euros, el 16,4% más que en el mismo periodo de 2016, mientras, el asociado a refinanciaciones se redujo el 64,7% (véase el Gráfico 2.9).

En línea con la demanda, el volumen de préstamos hipotecarios creció en los meses de verano, manteniendo la tendencia que venía observándose desde inicios de año. Por su parte, en octubre se apreció una corrección en la concesión de hipotecas, coherente con la observada también en las ventas (véase el Gráfico 2.10). En consecuencia, en los diez primeros meses del año la firma de hipotecas se elevó hasta casi las 185.079, lo que supuso un 14,7% más que en el mismo periodo de 2016.

Durante los últimos meses el Euribor 12 meses ha vuelto a registrar un mínimo histórico (-0,19% en diciembre), lo que ha logrado mantener el tipo de interés hipotecario de nuevas operaciones en el entorno del 2,2%. Los bajos tipos de interés junto con las mejores perspectivas del mercado residencial y el mantenimiento de la confianza de los consumidores en niveles relativamente elevados han propiciado el incremento de la demanda de créditos para adquisición de vivienda en el 3T17, según la Encuesta de préstamos bancarios de España del pasado mes de octubre. Todo ello en un contexto de relajación de los criterios de aprobación de los créditos para adquisición de vivienda. Según la misma encuesta, el incremento de competencia entre entidades, las perspectivas positivas en torno a la economía en general y al sector inmobiliario en particular y la mayor solvencia de los hogares han contribuido a esta relajación. Además, las condiciones generales aplicadas a los préstamos volvieron a suavizarse por los menores costes de financiación y la mayor disponibilidad de fondos por parte de las entidades. En este sentido se apreció una reducción de los márgenes aplicados y de los gastos en los préstamos ordinarios (una subida en el caso de los de más riesgo) y un descenso de la relación entre el principal y el valor de la garantía.

Gráfico 2.9 España: contribución al crecimiento de la concesión de crédito para adquisición de vivienda



Fuente: Research BBVA RE a partir de BdE

Gráfico 2.10 España: hipotecas para adquisición de vivienda



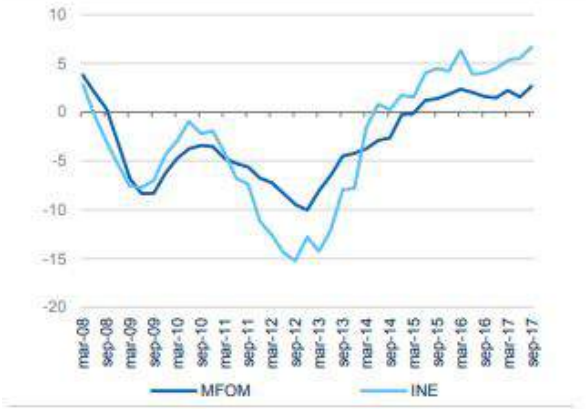
Fuente: Research BBVA RE a partir de CIEN

El precio de la vivienda mantuvo la senda de crecimiento. Los valores de tasación, publicados por el Ministerio de Fomento, reflejan que la moderación del crecimiento del precio de la vivienda en el segundo trimestre del año corrigió en el tercero. En particular, mientras que en el 1T17 el precio creció el 2,2% interanual en el 2T17 lo hizo a una tasa del 1,6% y en el tercero lo hizo al 2,7%. De este modo, la moderación del 2T17 parece responder más a la volatilidad de la serie que a una desaceleración del

mercado, dada la positiva evolución de la demanda en un entorno de oferta a la baja (las viviendas terminadas siguen siendo muy reducidas y el stock de viviendas sin vender en algunas zonas prácticamente ya ha desaparecido). Por otro lado, el índice de precios de la vivienda del INE, basado en los precios de las operaciones registradas ante notario, muestra una aceleración del incremento del precio de la vivienda en el 2T17 y el 3T17. Según el INE, en el 2T17 el precio de la vivienda se revalorizó a una tasa interanual del 5,6%, 0,3pp más que en el trimestre anterior, cuando el precio creció el 5,3% interanual. Por su parte, en el penúltimo trimestre del año el Índice del Precio de la Vivienda recoge un incremento interanual del 6,7%, el mayor ascenso desde el inicio de esta serie en 1T07 (véase el Gráfico 2.13).

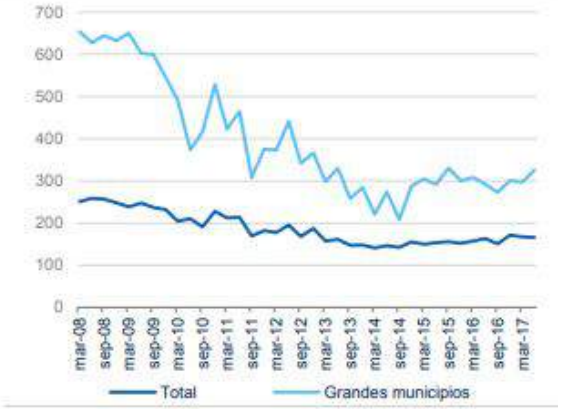
Por su parte, el precio del suelo parece haber acentuado la tendencia de crecimiento que se inició a partir de 2014. El mayor dinamismo en el mercado de suelo urbano se estaría empezando a dejar notar en el precio. Así, en los nueve primeros meses del año el precio habría aumentado en torno al 13,0% respecto a 2014, año en el que el precio registró el mínimo. El suelo urbano en el mercado más dinámico, el correspondiente a los grandes municipios, ha mostrado un mayor encarecimiento: entre 2014 los tres primeros trimestres de 2017 el suelo se ha revalorizado el 22,5%. Un ascenso importante pero todavía insuficiente para recuperar el descenso experimentado entre 3T07, cuando el precio era de 697,5 €/m2 , y el 2T14, cuando se alcanzó el mínimo (208,6 €/m2) (véase el Gráfico 2.14).

Gráfico 2.13 España: variación interanual del precio de la vivienda (%)



Fuente: Research BBVA RE a partir de INE y MFOM

Gráfico 2.14 España: compra de viviendas por extranjeros (% total)



Fuente: Research BBVA RE a partir de MFOM

La evolución del mercado sigue mostrando un comportamiento muy diferencial entre comunidades autónomas y provincias. Mientras en algunas el crecimiento está consolidado, en otras comienza a asentarse.

Entre enero y septiembre de 2017, el mayor dinamismo de las ventas se registró en Castilla-La Mancha, Cantabria y Aragón, con incrementos interanuales del 25,3%, 24,8% y 23,7%, respectivamente. Por el contrario, el menor crecimiento se registró en Extremadura, donde las ventas crecieron el 11,0% interanual. De este modo, algunas regiones que hasta el momento habían mostrado una recuperación de las ventas más lenta que la media han ganado dinamismo en los últimos dos trimestres: es el caso de Castilla-La Mancha. Por el contrario, otras que han liderado la recuperación muestran tasas de crecimiento más moderadas: Canarias (véase el Gráfico 2.15).

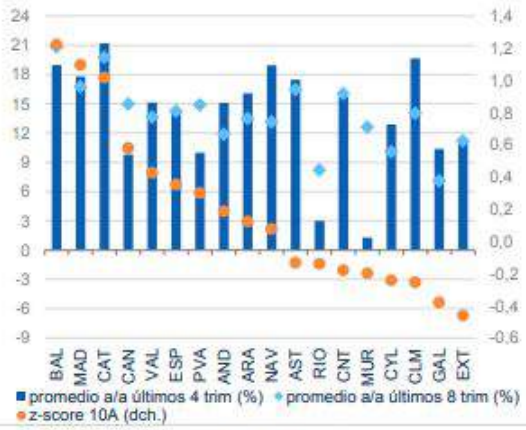
Pese a que la venta de viviendas ha crecido en todas las comunidades autónomas, en algunas de ellas el mercado inmobiliario no se encuentra completamente normalizado y la demanda no ha terminado de superar el proceso de ajuste. Es el caso de Extremadura, Galicia, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Murcia, Cantabria, La Rioja y Asturias. En ellas, la media trimestral de las ventas entre el 1T y el 3T17 es todavía inferior al promedio trimestral de los diez últimos años (en desviaciones típicas: z-score). En el resto de las regiones, donde la ratio es positiva, puede decirse que el mercado se ha normalizado. Comparando esta ratio con la calculada en octubre de 2016 se observa cómo en la actualidad son más los mercados que han alcanzado la normalización. En particular, Aragón y Navarra son las dos regiones que en los últimos doce meses han pasado de mostrar un mercado en ajuste a contar con un mercado relativamente normalizado1 (véase el Gráfico 2.16)..

Gráfico 2.15 España: venta de viviendas por CC. AA. entre enero y septiembre 2017 (%, a/a)



Fuente: Research BBVA RE a partir de MFOM

Gráfico 2.16 España: venta de viviendas (indicador de normalización, último dato 3T17)

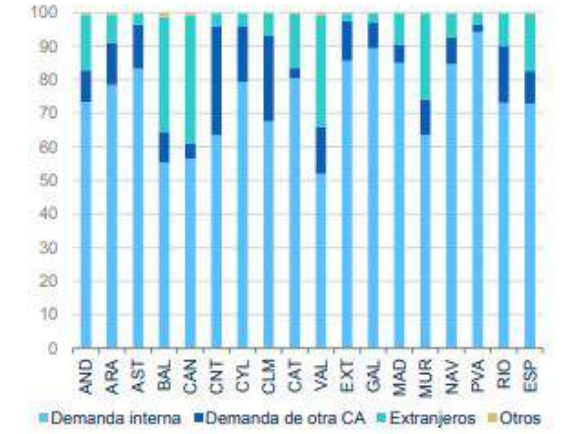


Fuente: Research BBVA RE a partir de MFOM

Por otro lado, la composición de la demanda sigue siendo muy diferente entre comunidades autónomas. Aunque en todas ellas el segmento dominante es el correspondiente a los residentes, en algunas de ellas los compradores de otras comunidades autónomas o los extranjeros siguen siendo determinantes en el mercado inmobiliario. Tal es el caso de Baleares, Canarias, Comunidad Valenciana y Murcia donde las compras por extranjeros superan ampliamente el 20% del total en los primeros nueve meses del año. Incluso en algunas provincias como Alicante las compras de extranjeros equivalen prácticamente a la mitad del total. Además, entre enero y septiembre de 2017 se ha observado una mayor relevancia de las compras de viviendas por parte de residentes en otra comunidad autónoma, lo que podría aproximarse a la compra de una segunda residencia. Resulta particularmente notable el peso adquirido por este segmento de demanda en Cantabria, donde casi el 33% de las compras las realizaron residentes en otras regiones. En Castilla-La Mancha esta proporción también se ha elevado, alcanzando el 25%. La Comunidad Valenciana, Asturias, Aragón y La Rioja también muestran proporciones elevadas en este campo de demanda (véase el Gráfico 2.17). De hecho, tal y como revela el Gráfico 2.18, el elevado peso de este segmento de demanda unido a un crecimiento interanual relativamente elevado ha dado lugar que las compras de residentes en otras regiones hayan sido responsables de una buena parte del crecimiento de las ventas en Cantabria y Castilla-La Mancha. Por su parte, destaca el dinamismo de la demanda de extranjeros en Canarias y la

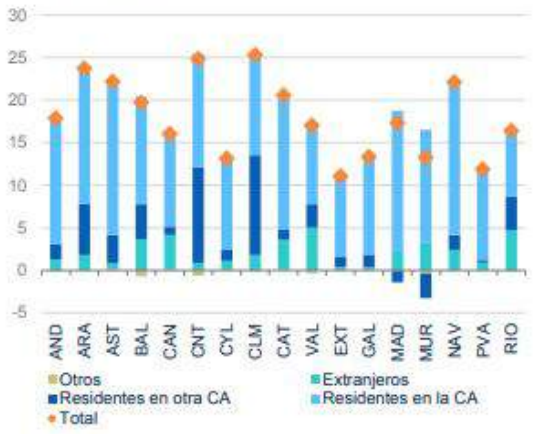
Comunidad Valenciana, responsables del 25,3% y el 29,5% del crecimiento de las ventas en cada una de las comunidades, respectivamente.

Gráfico 2.17 España: peso de los segmentos de demanda residencial respecto al total ene-sep 2017 (%)



Fuente: Research BBVA RE a partir de MFOM

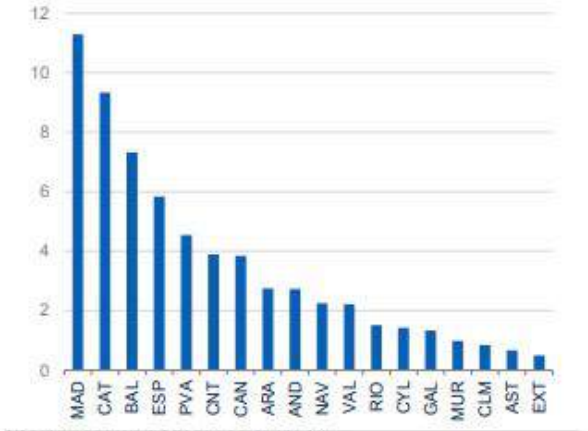
Gráfico 2.18 España: contribución al crecimiento interanual de la venta de viviendas por segmentos ene-sep 2017 (pp)



Fuente: Research BBVA RE a partir de MFOM

El análisis del precio de la vivienda, según el Índice de Precios de la Vivienda del INE, sigue revelando comportamientos muy diferenciados entre comunidades autónomas. En los tres primeros trimestres de 2017 Madrid, Cataluña y Baleares encabezaron el ranking de crecimiento. Al mismo tiempo, el menor dinamismo se localizó en Murcia, Castilla-La Mancha, Asturias y Extremadura, con un ascenso medio interanual inferior al 1% en los tres primeros trimestres del año (véase el Gráfico 2.21). Con ello, Madrid, Baleares y Cataluña siguen liderando la recuperación del precio de la vivienda en España, con ascensos acumulados superiores al 25% desde mínimos y con una tendencia de crecimiento positiva en el 3T17, tal y como refleja el diferencial positivo entre la tasa de crecimiento interanual de dicho trimestre y el promedio de esta última etapa de crecimiento. Sin embargo, aunque en todas las comunidades autónomas el precio de la vivienda parece haber dejado atrás el mínimo, en algunas la tendencia de crecimiento no es tan clara. Tal es el caso de la Castilla-La Mancha y Extremadura, donde el crecimiento del precio en el 3T17 fue inferior al promedio registrado en los últimos trimestres de crecimiento (véase el Gráfico 2.22).

Gráfico 2.21 España: precio de la vivienda (promedio interanual en 1T17, 2T17 y 3T17)



Fuente: Research BBVA RE a partir de INE

Gráfico 2.22 España: precio de la vivienda



Fuente: Research BBVA RE a partir de INE

CONCLUSION:

Se aprecia un buen comportamiento de la promoción inmobiliaria y un crecimiento de los precios de venta que posibilitará que surjan nuevas promociones en los próximos años.

De acuerdo con todo lo anterior, se han establecido las siguientes hipótesis de cálculo:

PLANING OBRA: SOTANO(Aparcam.) PL.BAJA(Comerc.) PL.ALTAS(Vivien.)
OBSERVACIONES
1ªFASE.....2.000 m2.....1.000 m2.....4.849 m2
2ªFASE.....2.000 m2.....1.000 m2.....4.849 m2
Comienzo a 6 meses
3ªFASE.....2.550 m2.....1.000 m2.....4.850 m2
Comienzo a 6 meses
TOTAL.....6.550 M2.....3.000 M2.....14.548 M2.

Se estiman unos costes de urbanización de 30 €/m2/t que se imputan en la 1ª FASE.

Al incluirse los terrenos valorados en una Unidad de Ejecución, parte de las viviendas pueden destinarse a VPO. Para el cálculo por valor residual, no se tiene en cuenta la diferencia, ya que su valor de mercado en la actual coyuntura, es muy similar a las LIBRES.

En resumen se construiría la siguiente promoción:

Dos plantas de sótano destinadas a unos 200 aparcamientos, planta baja para comercial y accesos y cinco plantas altas en Av. Esports y cuatro en Av. Grau y C/ Miramar, con 26 viviendas por planta en las cuatro primeras y 16 en la quinta. (Total 120 viviendas)

IV.2 OFERTA Y DEMANDA

Características de la Oferta y Demanda:

-La situación de mercado de solares es mala en general por la retracción de la demanda motivada por la crisis económica y financiera actual.

-La zona de la Av. del Grao y Polideportivo Municipal es buena, por el rápido desarrollo y el éxito alcanzado en las promociones de reciente construcción, de las cuales aún hay disponibles unidades sueltas.

Las expectativas de venta tanto del solar como del producto resultante, pueden ser buenas a medio o largo plazo, si se aprueba y desarrolla el PRI recientemente iniciado..

IV.3 COMPARABLES

OFERTAS DE VIVIENDAS EN VENTA

Testigo	**1**
Dirección	Av del Grau, 56
Fuente	idealista Anuncio: 30275604
Tipología	Piso con piscina
Planta	6ª - Exterior
Superficie útil	112 m²
Habitaciones / Baños	3 / 2
Precio solicitado	155.000 €
Precio unitario	1.383,93 €/m²

Testigo	**2**
Dirección	C/ Gabriel Miró, 29
Fuente	Particular 675 760 048
Tipología	Piso con terraza
Planta	1ª - Exterior
Superficie útil	110 m²
Habitaciones / Baños	3 / 2
Precio solicitado	150.000 €
Precio unitario	1.363,64 €/m²

Testigo	**3**
Dirección	C/de Jaume II, 12
Fuente	Particular 633 233 521
Tipología	Piso con garaje
Planta	5ª - Exterior
Superficie útil	100 m²
Habitaciones / Baños	3 / 2
Precio solicitado	135.000 €
Precio unitario	1.350,00 €/m²

Testigo	**4**
Dirección	C/ Juan Ramon Jimenez, 42
Fuente	Particular 627 938 401
Tipología	Piso con garaje
Planta	3ª - Exterior
Superficie útil	90 m²
Habitaciones / Baños	3 / 2
Precio solicitado	120.000 €
Precio unitario	1.333,33 €/m²

Testigo	**5**
Dirección	C/ Gabriel Miró, 7 A
Fuente	Particular 690 160 859
Tipología	Piso con terraza
Planta	1ª - Exterior
Superficie útil	90 m²
Habitaciones / Baños	3 / 2
Precio solicitado	120.000 €
Precio unitario	1.333,33 €/m²

Testigo	**6**
Dirección	Av. del grau, 64
Fuente	API 910 755 869
Tipología	Piso con piscina
Planta	4ª - Exterior
Superficie útil	150 m²
Habitaciones / Baños	4 / 3
Precio solicitado	195.000 €
Precio unitario	1.300,00 €/m²

OFERTAS DE GARAJES EN VENTA

Testigo	**1**
Dirección	C/ cardenal cisneros, 39
Fuente	ALISEDA 918 003 106
Tipología	Plaza de aparcamiento
Tamaño	Medio
Superficie construida	25 m²
Acceso	Rampa
Precio solicitado	10.500 €
Precio unitario	420,00 €/m²

Testigo	**2**
Dirección	C/ de guardamar, 21
Fuente	Banco 914 893 268
Tipología	Plaza de aparcamiento
Tamaño	Medio
Superficie construida	28 m²
Acceso	Rampa
Precio solicitado	12.000 €
Precio unitario	428,57 €/m²

Testigo	**3**
Dirección	C/ lluís vives
Fuente	API 910 312 463
Tipología	Plaza de aparcamiento
Tamaño	Medio
Superficie construida	25 m²
Acceso	Rampa
Precio solicitado	11.550 €
Precio unitario	462,00 €/m²

Testigo	**4**
Dirección	C/ Cervantes, 37
Fuente	Particular 678 901 123
Tipología	Plaza de aparcamiento
Tamaño	Medio
Superficie construida	25 m²
Acceso	Rampa
Precio solicitado	11.000 €
Precio unitario	440,00 €/m²

Testigo	**5**
Dirección	C/ Cardenal Cisneros, 37
Fuente	Particular 670 994 513
Tipología	Plaza de aparcamiento
Tamaño	Medio
Superficie construida	30 m²
Acceso	Rampa
Precio solicitado	12.800 €
Precio unitario	426,67 €/m²

Testigo	**6**
Dirección	Av. dels Esports, 13
Fuente	Particular 628 020 324
Tipología	Plaza de aparcamiento
Tamaño	Medio
Superficie construida	25 m²
Acceso	Rampa
Precio solicitado	11.500 €
Precio unitario	460,00 €/m²

OFERTAS DE LOCALES EN VENTA

Testigo	**1**
Dirección	C/ Sant Rafael, 74
Fuente	Particular 651 818 584
Tipología	Local comercial
Planta	Baja
Superficie construida	90 m²
Estado	Acondicionado
Precio solicitado	115.000 €
Precio unitario	1.277,78 €/m²

Testigo	**2**
Dirección	C/ gabriel miró
Fuente	API 961 282 651
Tipología	Local comercial
Planta	Baja
Superficie construida	135 m²
Estado	Instalado para consulta profesional
Precio solicitado	160.000 €
Precio unitario	1.185,19 €/m²

Testigo	**3**
Dirección	C/ lluís vives
Fuente	API 960 961 469
Tipología	Local comercial
Planta	Baja
Superficie construida	125 m²
Estado	Local en bruto
Precio solicitado	129.000 €
Precio unitario	1.032,00 €/m²

Testigo	**4**
Dirección	C/ gabriel miró
Fuente	API 960 961 469
Tipología	Local comercial
Planta	Baja
Superficie construida	65 m²
Estado	Local en bruto
Precio solicitado	65.000 €
Precio unitario	1.000,00 €/m²

Testigo	**5**
Dirección	Av. Valencia, 29
Fuente	API 960 962 243
Tipología	Local comercial
Planta	Baja
Superficie construida	2.717 m²
Estado	Local en bruto
Precio solicitado	2.300.000 €
Precio unitario	846,52 €/m²

Testigo	**6**
Dirección	C/ jaume ii, 1
Fuente	Particular 649 315 831
Tipología	Local comercial
Planta	Baja
Superficie construida	150 m²
Estado	Local en bruto
Precio solicitado	125.000 €
Precio unitario	833,33 €/m²

Conclusión:

Los precios de oferta oscilan, según tipologías en:

- Viviendas plurifamiliares en edificios de reciente construcción: 1.200 – 1.500 €/m².
- Plazas de garaje: 400 – 480 €/m².
- Locales comerciales en plantas bajas de edificios de viviendas: 800 – 1.300 €/m².

SECCION V - VALORACION

V.1 METODOLOGIA

Para la valoración del terreno utilizaremos el método o enfoque residual. El método residual no está definido en las normas internacionales de valoración, por lo que utilizaremos la definición que figura en el "Valuation Paper nº 12: Valuation of development land" editado por RICS:

Cuando la naturaleza del terreno es tal que no hay (o son muy limitadas) las transacciones u ofertas para utilizar el método comparativo, el método residual ofrece un enfoque alternativo de valoración. Sin embargo, incluso estando limitadas las ventas o comparables, éstos pueden proporcionar una verificación útil en cuanto a la razonabilidad de una valoración por el método residual.
El método residual requiere la inclusión de una gran cantidad de datos, que con frecuencia son poco precisos o absolutos, junto con la creación de un gran número de supuestos. Pequeños cambios en cualquiera de los datos de partida pueden conducir a una variación significativa del valor del terreno. Algunas de estos datos se pueden estimar con bastante objetividad, pero otros pueden presentar mayores dificultades. Por ejemplo, el margen de beneficio o rentabilidad exigida, varía dependiendo de si el cliente es un constructor, un contratista, un ocupante propietario, un inversionista o un prestamista. Lo mismo ocurre con el tiempo de desarrollo y los riesgos asociados al proceso.
Una vez establecida la potencial promoción, la valoración por el método residual puede ser expresada como una simple ecuación:
(Valor de la promoción completada) - (Costes de la promoción + beneficio del promotor) = Valor del terreno

La fórmula concreta que utilizaremos en el presente informe es la que se define en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, relativa al Método Residual Dinámico.

Artículo 36 Procedimiento de cálculo «dinámico»

1. Para el cálculo del valor residual por el procedimiento de cálculo dinámico se seguirán los siguientes pasos:

a) Se estimarán los flujos de caja.

b) Se elegirá el tipo de actualización.

c) Se aplicará la fórmula de cálculo.

2. Se deberán justificar razonada y explícitamente las hipótesis y parámetros de cálculo adoptados.

Artículo 37 Flujos de caja en el método residual dinámico

1. Se tomarán como flujos de caja: los cobros y, en su caso, las entregas de crédito que se estime obtener por la venta del inmueble a promover; y los pagos que se estime realizar por los diversos costes y gastos durante la construcción o rehabilitación, incluso los pagos por los créditos concedidos.

Dichos cobros y pagos se aplicarán en las fechas previstas para la comercialización y construcción del inmueble.

2. Para estimar los cobros a obtener se partirá de los valores en venta previstos en las fechas de comercialización en la hipótesis de edificio terminado, los cuales se calcularán atendiendo a los valores obtenidos por los métodos de comparación y/o por actualización de rentas en la fecha de tasación, y a la evolución esperada de los precios de mercado.

3. Para estimar los pagos a realizar se tendrá en cuenta los costes de construcción, los gastos necesarios a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de esta Orden, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de las características similares a la que se estime más probable promover.

En el caso de inmuebles en rehabilitación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva también se tendrán en cuenta los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto.

4. Para determinar las fechas y plazos previstos a que se refiere el apartado 1 de este artículo se tendrán en cuenta, además de los sistemas de pagos a proveedores, las hipótesis más probables atendiendo a las características del inmueble proyectado y, en su caso, al grado de desarrollo del planeamiento, de la gestión urbanística y de la urbanización.

5. Para determinar el inmueble a promover sobre el objeto a valorar se tendrá en cuenta el principio de mayor y mejor uso. No obstante, cuando sea conocido el destino decidido por la propiedad del inmueble y no se oponga a la normativa urbanística se atenderá al mismo.

En todo caso, cuando se trate de solares edificados de acuerdo con el régimen urbanístico aplicable, y salvo que exista la posibilidad de materializar el principio de mayor y mejor uso, se atenderá a la edificación existente.

Artículo 38 Tipo de actualización en el método residual dinámico

1. A los efectos del cálculo del valor residual por el procedimiento dinámico previsto en el artículo 36 (Procedimiento de cálculo «dinámico») de esta Orden se utilizará como tipo de actualización aquel que represente la rentabilidad media anual del proyecto sin tener en cuenta financiación ajena que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada.

Se calculará sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo.

2. El tipo libre de riesgo será el tipo de actualización establecido en el artículo 32 (Tipo de actualización en el método de actualización) de esta Orden, tomándolo como real o nominal según sea constante o nominal la estimación de los flujos de caja.

3. La prima de riesgo se determinará por la entidad tasadora, a partir de la información sobre promociones inmobiliarias de que disponga, mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria.

4. Cuando en la determinación de los flujos de caja se tenga en cuenta la financiación ajena, las primas de riesgo señaladas en el apartado anterior deberán ser incrementadas en función del porcentaje de dicha financiación (grado de apalancamiento) atribuida al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario. En todo caso, dicho incremento deberá ser debidamente justificado.

Artículo 39 Fórmula de cálculo del valor residual por el procedimiento dinámico

El valor residual del inmueble objeto de la valoración calculado por el procedimiento dinámico será la diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, utilizando la siguiente fórmula:

$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}}$$

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

E_j = Importe de los cobros previstos en el momento J.

S_k = Importe de los pagos previstos en el momento K.

tj = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros.

tk = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.

i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.

V.2 CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

V.2.1. Determinación de los aprovechamientos subjetivos:

APROVECHAMIENTO: En tanto no se apruebe el PRI, se utiliza el techo edificable permitido según el PGOU:

Sótanos: Aparcam.2 x 3.275 m2..... (6.550 m2) 200 ud.(No computan)

Pl. Baja: Comercial: 3.275 - 275(accesos).....3.000 m2

Pl. 1ª-4ª: Viviendas: 3.193 x 4.....12.772 m2 104 ud.(26 ud. X planta)

Pl. 5ª: Viviendas: 1.776 x 1.....1.776 m2 16 ud.

TOTAL SOBRE RASANTE.....17.548 M2 (120 viviendas + locales)+ aparcamiento.

V.2.2. Determinación de los valores de venta

En función de la muestra de comparables aportada, se adopta el siguiente valor en venta para la hipótesis de inmueble terminado:

VIVIENDAS: **1.285,00 €/M².**

PLAZAS DE GARAJE: **420,00 €/M².**

LOCALES: **1.150,00 €/M².**

V.2.3. Determinación de los costes de construcción

COSTES DE URBANIZACIÓN:
Se estima por ratios medios a 30 €/m² de techo = 30 €/m² x 17,548,00 m² = **526.440,00 €.**

COSTES DE CONSTRUCCIÓN:
De acuerdo con los precios medios de mercado, adoptamos los siguientes costes de construcción:

USO	SUPERFICIE m²	VALOR UNITARIO €/m²	COSTE TOTAL €
PLURIFAMILIAR	14.548,00	600,00	8.728.800,00
GARAJES	6.550,00	270,00	1.768.500,00
LOCALES	3.000,00	360,00	1.080.000,00
TOTAL	**24.098,00**	**480,43**	**11.577.300,00**

GASTOS NECESARIOS DE CONSTRUCCIÓN:
Corresponden a los conceptos de Licencias, Tasas, Honorarios profesionales, Aranceles, Primas de Seguros y Gastos de Administración del Promotor. Se calculan en un 21% del coste total de construcción.
GASTOS NECESARIOS: 11.577.300,00 € x 0,21 = **2.431.233,00 €**

COSTES DE COMERCIALIZACIÓN:
Se consideran los habituales del 3% sobre los ingresos = 24.895.180,00 € x 0,03 = **746.855,40 €.**

V.2.4. Determinación del tipo de actualización

La construcción de la tasa de descuento (tipo de actualización) se realiza en función de lo estipulado por el modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model) con sensibilidad estable, similar al que se define, por ejemplo, en el procedimiento de cálculo de tasas de actualización especificado en el art 32 de la Orden ECO 805-2003. En base a dicha determinación, la citada argumentación responde a la aplicación de la siguiente fórmula:
i = Tasa de rentabilidad media "real" + Diferencial positivo
Donde la tasa libre de rentabilidad media "real" se compone de:
- El tipo de interés "nominal", vinculable a rendimientos determinables desde tipos de interés esperados por inversiones en Deuda Pública, con vencimiento superior a 5 años.
- Tasa interanual media de variación de la inflación estimada para el período en el cual se prevé la existencia de flujos de caja.
Mediante esta tasa se corrige el tipo de interés nominal, transformándose en la tasa libre de rentabilidad media "constante".
El diferencial positivo aplicado a la rentabilidad media libre de riesgo atiende al tipo de activo o proyecto que se analiza, condiciones del activo sobre el que concreta, sector, plazos de desarrollo y condiciones particulares de la explotación a realizar.

TIPO DE INTERÉS DEUDA PÚBLICA (1):	3,645%
TIPO INTERANUAL MEDIO VARIACIÓN INFLACIÓN (2):	1,86%
DIFERENCIAL ESTIMADO (PRIMA DE RIESGO):	11,00%
TASA DE ACTUALIZACIÓN:	**12,785%**

(1) Promedio de tipos medios anuales de bonos a 10 años intervalo 2007 – 2017.
(2) Promedio de tipos medios anuales de IPC para el intervalo 2007 – 2017.

V.2.5. Horizonte temporal de ingresos y gastos

En función del estado de gestión del terreno, se ha estimado el siguiente horizonte temporal de desarrollo:

AÑOS	URBANIZACIÓN	CONSTRUCCIÓN	VENTAS
1	0,00%	0,00%	0,00%
2	0,00%	0,00%	0,00%
3	30,00%	0,00%	0,00%
4	30,00%	20,00%	10,00%
5	30,00%	20,00%	20,00%
6	10,00%	20,00%	20,00%
7	0,00%	20,00%	20,00%
8	0,00%	20,00%	20,00%
9	0,00%	0,00%	10,00%

4.2.6. Valor residual del terreno

Mediante la aplicación de la fórmula definida en el apartado anterior, y con los parámetros consignados, se obtiene el siguiente valor residual del terreno:

CASH FLOW

PERIODOS	INGRESOS VENTAS	GASTOS	RESULTADO INGRESOS - GASTOS	VALOR ACTUALIZADO
	I	I	I	I
1	0,00	0,00	0,00	**0,00**
2	0,00	0,00	0,00	**0,00**
3	0,00	157.932,00	-157.932,00	**-110.081,95**
4	2.489.518,00	3.034.324,44	-544.806,44	**-336.695,15**
5	4.979.036,00	3.109.010,08	1.870.025,92	**1.024.686,25**
6	4.979.036,00	3.003.722,08	1.975.313,92	**959.683,57**
7	4.979.036,00	2.951.078,08	2.027.957,92	**873.573,66**
8	4.979.036,00	2.951.078,08	2.027.957,92	**774.547,73**
9	2.489.518,00	74.685,64	2.414.832,36	**817.758,17**
10	0,00	0,00	0,00	**0,00**
11	0,00	0,00	0,00	**0,00**
12	0,00	0,00	0,00	**0,00**
SUMA	**24.895.180,00**	**15.281.830,40**	**9.613.349,60**	**4.003.472,29**

VALOR RESIDUAL DEL TERRENO: **4.003.472,29 €**

V.3. OPINIÓN DE VALOR

El Valor de Mercado redondeado del solar ubicado en la Avenida Grau (Avenida Dels Esports y Calle Miramar), nº 54, en el municipio de Gandía, provincia de Valencia (46702), asciende a:

4.003.000 €

(CUATRO MILLONES TRESO MIL EUROS)

V.4 FECHA DE VALOR Y FECHA DE EMISION

La fecha de valor es el día 7 de mayo de 2018. Se hace constar que los valores pueden sufrir modificaciones a lo largo del tiempo y por lo tanto una valoración realizada en una fecha concreta puede no resultar válida para una fecha anterior o posterior.

Visita de inspección: 25 de abril de 2018.

V.5 COMENTARIOS A LA VALORACION

Fecha de la valoración:
La valoración se realiza considerando la información y el estado de los inmuebles y del mercado a fecha 7 de mayo de 2018, siendo esta la fecha de valoración a todos los efectos.

Solicitante y destinatario:
El solicitante y destinatario es:

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Activo:
El Activo valorado es el solar sito en la Avenida Grau (Avenida Dels Esports y Calle Miramar), nº 54, en el municipio de Gandía, provincia de Valencia (46702), supuesto libres de cargas, a efectos de obtener su valor de Mercado.

Finalidad de la valoración:
Esta valoración tiene como finalidad exclusiva determinar el valor de Mercado de los activos inmobiliarios para asesoramiento al propietario.

Uso del presente informe:
Este informe se emite para uso exclusivo del solicitante.

El presente informe de valoración debe ser entendido en su conjunto. La lectura e interpretación parcial del mismo puede desvirtuar el contenido y conclusiones de la valoración y conducir a una interpretación errónea.

Status del valorador:
Los valoradores, VALTECSA y Antonio Burgos Díaz, son valoradores externos e independientes del solicitante.

Criterio de la valoración:
Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando su venta por separado y no formando parte de una cartera de inmuebles.

Alcance de las investigaciones y comprobaciones realizadas:
Para emitir el presente informe se ha realizado inspección visual al inmueble. La documentación e información facilitada, referente a los contratos de alquiler, fechas de vencimiento y rentas se da por buena, por lo que el valor obtenido podría sufrir variación en caso de que los supuestos adoptados no se correspondieran con la realidad. Se incluye una relación con el alcance de las investigaciones realizadas.

El informe ha sido realizado partiendo de la documentación e información aportada por el cliente, así como en base a la visita de inspección realizada al inmueble. En caso de que exista documentación y/o información relevante no facilitada o que la aportada no se corresponda con la realidad el informe, los resultados carecerían de toda validez.

Las principales comprobaciones realizadas han sido:

→ Identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección ocular por parte de un técnico competente. Las comprobaciones respecto a su superficie y demás características físicas del inmueble se han basado en la información y documentación facilitada por el solicitante.

→ Respecto al estado de ocupación se parte del listado de inquilinos, fechas de contratos y vencimientos, así como de las rentas fijas y variables, que se asume como correcta y veraz.

→ Las características del inmueble referentes al planeamiento urbanístico vigente (licencias de apertura y actividad) ha sido realizada partiendo de la consulta a la web municipal y a la documentación e información facilitada por el cliente. En caso de que exista documentación y/o información relevante al respecto no facilitada o que la aportada no se corresponda con la realidad el informe, los resultados carecerían de toda validez.

→ Información de mercado. Comprobación de los valores de mercado mediante procedimientos muestrales y estadísticos en aquellos casos en los que para obtener el valor del inmueble se haya aplicado la comparación.

Todas estas comprobaciones tienen las limitaciones derivadas del alcance y veracidad de la documentación e información facilitada por el cliente así como de las posibles restricciones que pudiera haber en la realización de la visita de inspección al inmueble.

Para realizar estas comprobaciones se han verificado en base a lo anteriormente mencionado:

- Las características del entorno, la disponibilidad de comunicaciones e instalaciones que afectan al valor.
- Las características del inmueble.
- Las dimensiones y superficies de los inmuebles.
- El uso de los inmuebles.
- La descripción del inmueble
- El estado aparente de conservación y mantenimiento.
- La correspondencia, en su caso, entre la identificación registral, catastral y real del inmueble.
- La situación urbanística

V.6. SUPUESTOS Y SUPUESTOS ESPECIALES

Supuestos:

Se han pactado con el cliente los siguientes supuestos

La superficie ha sido contrastada documental pero no físicamente, por lo que el valor se obtiene en el supuesto de que la superficie adoptada se corresponda con la realidad y se ubique en el emplazamiento indicado en la documentación aportada.
Las comprobaciones urbanísticas se han realizado sobre la documentación aportada que se adjunta al informe, por lo que se recomienda contrastarlas con la cédula urbanística o certificado municipal.

En el caso de que los parámetros urbanísticos, sobre todo en lo referente a licencias de apertura y actividad, adoptados no se correspondan con los obtenidos de la información recabada, el valor es susceptible de ser modificado.

Los datos en cuanto a titularidad, uso y destino del inmueble han sido obtenidos de la documentación e información facilitada por el solicitante, por lo que se hace el supuesto de que dicha información y documentación se corresponde con la realidad, fundamentalmente en lo referente a la ocupación.

Se ha obtenido el valor del inmueble en el supuesto de que se encuentre libre de todo tipo de cargas y gravámenes, excepto de inquilinos.

Las comprobaciones e inspecciones realizadas por el valorador no tienen la consideración de inspecciones técnicas, limitándose a realizar las necesarias para obtener el valor del inmueble, sin realizar investigaciones que tengan como finalidad determinar ni el estado de los inmuebles en cuanto a patologías o vicios ocultos ni ningún otro.

No es objeto de este informe ofrecer asesoramiento sobre la naturaleza o riesgos de contaminación, tanto del terreno como de las edificaciones, o sobre la existencia de sustancias tóxicas, ni sobre los costes de su eliminación, por lo que el valor se obtiene en el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de tales riesgos o circunstancias.

El valor se obtiene en el supuesto de que los inmuebles no estén afectados por factores medioambientales inherentes al mismo o a la URBANIZACIÓN circundante que pudieran incidirle.

SECCION VI - CONFIDENCIALIDAD Y LIMITACIONES. RESPONSABILIDADES.

Confidencialidad

El presente informe está destinado exclusivamente al solicitante del mismo y para el uso descrito en el punto V.5, por lo que copiar, reproducir o distribuir a terceros necesitará el consentimiento previo y por escrito de VALTEC, S.A.

Limitaciones

Esta valoración se ha realizado bajo los supuesto de que no existan restricciones onerosas ni gastos extraordinarios de los que no tenemos conocimiento, y conforme a todos los supuestos reflejados en el presente informe y teniendo en cuenta los comentarios expresados.

Responsabilidades

El Valorador asume la responsabilidad en cuanto a la correcta aplicación de los métodos y bases de valoración empleados si bien no asume ninguna responsabilidad sobre la veracidad o realidad de la documentación, dado que los resultados reales podrían ser diferentes puesto que frecuentemente, la realidad fáctica, así como los acontecimientos y las circunstancias no resultan tal y como se esperaban y se pretende abarcar un período futuro en el que hay riesgos subyacentes, pudiendo estas diferencias, en algunos supuestos, ser significativas. En este sentido, ningún aspecto contenido en el presente Informe es o puede ser considerado como una promesa, garantía o declaración de compromiso alguno para el futuro. El Valorador posee el conocimiento, habilidades y comprensión necesaria para realizar la valoración de forma competente.

La responsabilidad de El Valorador por el presente informe queda limitada a la finalidad y cliente para el que se ha realizado, excluyendo expresamente la responsabilidad frente a terceros y otras finalidades. La responsabilidad de la valoración le corresponde al valorador individual. El Valorador es externo respecto a El Solicitante.

Se ha realizado el presente informe de valoración en base a la documentación e información facilitada por el solicitante sobre superficies, situación, propiedad y usuario, condiciones de ocupación, restricciones, situación urbanística, servidumbres, licencias, vicios ocultos etc. No asumimos ninguna responsabilidad derivada de que se nos oculte o se nos proporcione información incompleta.

El Valorador declara que no tiene vínculos anteriores de ningún tipo con El Solicitante y que por tanto actúa con la máxima objetividad.

El Solicitante solicitará el consentimiento por escrito a El Valorador en caso de querer reproducir o hacer referencias públicas a la valoración o al informe.

La valoración se realiza conforme a las NORMAS DE VALORACION RICS, 9ª EDICION de enero de 2014.

VALTECSA (el Valorador), dispone de un sistema de reclamaciones a disposición del solicitante.

El cumplimiento de las NORMAS DE VALORACION RICS implican la posibilidad de estar sujeto a seguimiento por parte de la Institución, según las normas de conducta y carácter disciplinario.

VALTECSA tiene una póliza de Responsabilidad Civil contratada.

Y para que conste esta opinión de valor, firmo el presente en Madrid, a 7 de mayo de 2018.

VALORADOR	SUPERVISOR	REPRESENTANTE SOCIEDAD
		
Antonio Ramón Burgos Díaz MRICS Nº 1296615	Raúl Fernández Sánchez Director Técnico VALTEC, S.A.	Enrique Gutiérrez Briones Director Operativo VALTEC, S.A.

APÉNDICE I

Bases de contratación

1. Siguiendo las instrucciones de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. hemos realizado el presente informe de valoración del solar sito en la Avenida Grau (Avenida Dels Esports y Calle Miramar), nº 54, en el municipio de Gandía, provincia de Valencia (46702), supuesto libre de cargas, excepto inquilinos.

2. El presente informe tiene como finalidad exclusiva determinar el valor de mercado del inmueble con finalidad asesoramiento, declarando que no es válido ni para ninguna finalidad diferente a esta ni para ningún otro solicitante y/o destinatario distinto del indicado.

3. El Objeto de la valoración es el solar sito en la Avenida Grau (Avenida Dels Esports y Calle Miramar), nº 54, en el municipio de Gandía, provincia de Valencia (46702), supuesto libres de cargas, a efectos de obtener su valor de Mercado.

4. El Tipo de propiedad es Solar.

5. El Derecho que se valora es la Plena Propiedad y sin servidumbres y cargas que graven la propiedad.

6. Las Bases de Valor empleadas en la valoración será el Valor de Mercado.

7. La fecha de la valoración será el 7 de mayo de 2018.

8. El Valorador declara que no tiene vínculos anteriores de ningún tipo con El Solicitante y que por tanto actúa con la máxima objetividad.

9. La responsabilidad de la valoración le corresponde al valorador individual. El Valorador es externo respecto a El Solicitante.

10. Se valora en euros (€).

11. La valoración se hará bajo los supuestos de que no existan restricciones onerosas ni gastos extraordinarios de los que no tenemos conocimiento, y conforme a todos los supuestos reflejados en el presente informe y teniendo en cuenta los comentarios expresados.

12. Las comprobaciones que se realizan son: *la inspección física exterior e interior, la documentación registral y la documentación catastral.*

13. Se ha dispuesto de documentación que acredite los inquilinos, fechas de contrato, de vencimiento y la renta actual.

14. El Solicitante solicitará el consentimiento por escrito a El Valorador en caso de querer reproducir o hacer referencias públicas a la valoración o al informe.

15. La valoración se realizará conforme a las NORMAS DE VALORACION RICS, 9ª EDICION de enero de 2014.

16. El Valorador posee el conocimiento, habilidades y comprensión necesaria para realizar la valoración de forma competente.

17. Los honorarios se calculan en base a la responsabilidad y cualificación necesaria.

18. La presente valoración se hace bajo el supuesto de que se encuentre, a la fecha de la valoración, alquilado a la renta facilitada por el solicitante y en las condiciones que figuran en el listado aportado.

19. VALTECSA (el Valorador), dispone de un sistema de reclamaciones a disposición del solicitante.

20. El cumplimiento de las NORMAS DE VALORACION RICS implican la posibilidad de estar sujeto a seguimiento por parte de la Institución, según las normas de conducta y carácter disciplinario.

VALTECSA
Valoraciones Técnico Económicas

Regulated by RICS

C/ Oquendo 23, Bajo 8- C.P. 28006 MADRID
Telf. 91 571 33 00 - Fax 91 571 44 52
central@valtecsa.com http://www.valtecsa.com

Referencia Informe: 2018-03503/40 v.01

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Avenida de Blasco Ibáñez número 6.
Centro Comercial Plaza Mayor.
Gandía (Valencia).

Ref.: 2018-03503/40

Madrid, 7 de mayo 2018

De acuerdo a su requerimiento hemos procedido a la estimación del valor del inmueble ubicado en la Calle Colón, nº 60, Planta 7ª, Letra 9 en el municipio de Valencia, provincia de Valencia (46004).

La presente estimación de valor se ha realizado de forma independiente, sin estar supeditados los honorarios al valor alcanzado, y no teniendo intereses presentes o previstos sobre la propiedad valorada.

El inmueble ha sido visitado por el tasador el 25 de abril de 2018, y de acuerdo con nuestros mejores conocimientos y apreciaciones, todas las afirmaciones e informaciones que se reflejan en el presente informe son válidas y correctas, y en ningún caso se ha omitido conscientemente información alguna.

En base a las consideraciones que exponemos en el informe adjunto, es nuestra opinión que el Valor de Mercado del inmueble a fecha 7 de mayo de 2018, viene representado en la cantidad de:

3.313.000,00 EUROS (TRES MILLONES TRESCIENTOS TRECE MIL EUROS)

Agradecemos su confianza en nuestra firma y quedamos a su disposición para aclarar cualquier duda que pudiera surgirles.

Les saludamos atentamente,

VALTEC, S.A.



Enrique Gutierrez
Director de Operaciones

Inscrita en el Reg. Mer. Madrid. Tomo 7.036 Gral. 6.033 Secc. 3ª, del Libro de Sociedades, Folio 10, Hoja Nº 71.908. Innscrip. 1ª. – C.I.F. A-78330768
Regulada por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Nº 710919

VALTECSA
Valoraciones Técnico Económicas

Regulated by RICS

C/ Oquendo 23, Bajo 8- C.P. 28006 MADRID
Telf. 91 571 33 00 - Fax 91 571 44 52
central@valtecsa.com http://www.valtecsa.com

Referencia Informe: 2018-03503/40 v01

Inscrita en el Reg. Mer. Madrid. Tomo 7.036 Gral. 6.033 Secc. 3ª. del Libro de Sociedades, Folio 10, Hoja Nº 71.908. Innscrip. 1ª. – C.I.F. A-78330768
Regulada por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Nº 710919



II. VALORACION DE PLANTA DE OFICINAS SITA EN CALLE COLON, nº 60, 7º 9 EN VALENCIA (46004).

Expediente:	2018-03503/40 v.01
Fecha:	7 de mayo de 2018
Solicitante:	**VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

CONTENIDO

SECCION I - TERMINOS DE REFERENCIA 3
I.1 DATOS DEL SOLICITANTE, DESTINATARIO Y CONTACTO 3
I.2 FINALIDAD Y ALCANCE DEL INFORME 3
I.3. FECHA DE VALOR Y FECHA DE EMISION 3
I.4 USO Y DESTINO DEL INMUEBLE 3
I.5 BASES DE VALORACION 3
I.6 DOCUMENTACION APORTADA 4
SECCION II - LOS ACTIVOS 5
II.1 UBICACIÓN E IDENTIFICACION 5
II.1.1 Datos registrales 5
II.1.2 Datos catastrales 9
II.2 DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS 9
II.3 SUPERFICIES 15
II.4 TIPO DE NÚCLEO 15
SECCIÓN III - SITUACIÓN LEGAL 19
III.1 SITUACION URBANISTICA 19
III.2 REGIMEN DE PROTECCION, TENECIA Y OCUPACION 24
SECCIÓN IV - INFORMACIÓN DE MERCADO 25
IV.1 MERCADO, ASPECTOS GENERALES 25
IV.2 OFERTA Y DEMANDA 28
IV.3 COMPARABLES 29
SECCION V - VALORACION 32
V.1 METODOLOGIA Y SUPUESTOS 32
V.2 COMENTARIOS ESPECIFICOS RELATIVOS A LOS ACTIVOS 32
V.3 VALORACION 33
V.4 FECHA DE VALOR Y FECHA DE EMISION 35
V.5 COMENTARIOS A LA VALORACION 35
V.6. SUPUESTOS Y SUPUESTOS ESPECIALES 37
SECCION VI - CONFIDENCIALIDAD Y LIMITACIONES. RESPONSABILIDADES. 38
Confidencialidad 38
Limitaciones 38
Responsabilidades 38
APÉNDICE I 40
Bases de contratación 40

SECCION I - TERMINOS DE REFERENCIA

I.1 DATOS DEL SOLICITANTE, DESTINATARIO Y CONTACTO

Siguiendo las instrucciones de VERACRUZ PROPERTIES, S.A. hemos realizado el presente informe de valoración de la planta de oficinas sita en la Calle Colón, nº 60, Planta 7ª, Letra 9 en el municipio de Valencia (46004), a efectos de obtener su valor de Mercado.

Los datos correspondientes al solicitante, destinatario y al contacto son los siguientes:

- Solicitante: VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.
- Domicilio: Avenida de Blasco Ibáñez número 6, Centro Comercial Plaza Mayor en Gandía, Valencia.
- CIF: A12936340

Se encarga el informe a Valtec S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo: 7.036 General, Sección: 3ª del Libro de Sociedades. Folio: 10 Hoja nº 71.908, Inscripción 1ª. CIF A78330768.

I.2 FINALIDAD Y ALCANCE DEL INFORME

El presente informe tiene como finalidad exclusiva de asesoramiento para determinar el valor del Edificio Comercial con el fin de *obtener el* ***valor de mercado*** *en base a los supuestos planteados,* declarando que no es válido ni para ninguna finalidad diferente a ésta ni para ningún otro solicitante y/o destinatario distinto del indicado.

I.3. FECHA DE VALOR Y FECHA DE EMISION

La fecha de valor es el día 7 de mayo de 2018. Se hace constar que los valores pueden sufrir modificaciones a lo largo del tiempo y por lo tanto una valoración realizada en una fecha concreta puede no resultar válida para una fecha anterior o posterior.

Visita exterior de inspección: 25 de abril de 2018.

I.4 USO Y DESTINO DEL INMUEBLE

Según las informaciones facilitadas por el solicitante, el activo se destinará a su continuidad como inmueble comercial en alquiler.

I.5 BASES DE VALORACION

Esta valoración se ha realizado de acuerdo a las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) contenidas en el llamado "Red Book" edición de Enero de 2014. Las valoraciones de mercado realizadas de acuerdo a la RICS están reconocidas internacionalmente por The European Group of Valuers (TEGOVA) y The International Valuation Standards Committee (IVSC).

Se hace constar que el valorador y el equipo que ha supervisado, cuyos datos se adjuntan, posee la suficiente capacidad técnica y de conocimiento del mercado para poder realizar el informe de acuerdo con los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

La base de valoración empleada es la de valía definido en el mencionado Libro Rojo, "La base de la valoración, supuestos y supuestos especiales".

- ✓ **Base de valor:** Declaración sobre los supuestos fundamentales de medición de una valoración.

En los Estándares RICS de Valoración (Libro rojo 9ª Edición. Enero de 2014) están reconocidas las siguientes bases de valoración:

Valor de Mercado.- cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.

I.6 DOCUMENTACION APORTADA

Para la realización de la presente valoración se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- *Documentación fotográfica*
- *Planos de situación*
- *Nota simple de fecha 11-03-2018.*
- *Documentación catastral (ficha catastral de fecha de emisión 07/05/2018).*
- *Relación de rentas, fechas de contrato y vencimientos de los diferentes inquilinos que ocupan los locales alquilados.*
- *Documentación urbanística*

SECCION II - LOS ACTIVOS

II.1 UBICACIÓN E IDENTIFICACION

Activo que se valora:	PLANTA DE OFICINAS EN EDIFICIO EXCLUSIVO.
Emplazamiento:	Calle Colón, nº 60, Planta 7ª, Letra 9.
Municipio:	VALENCIA
Código postal:	46004
Provincia:	VALENCIA

II.1.1 Datos registrales

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Valencia Nº 3:

1.- Finca 4082 de Ruzafa sección 1ª. IDUFIR: 46025000088300; Tomo 1268; Libro 72; Folio 91; Alta 12; Titular Registral: CERRO MURILLO, S.L. Destino Oficinas.

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

ANA MARIA DEL CASTILLO GONZALEZ

Registrador de la Propiedad de VALENCIA 3

Periodista Jose Ombuena, 4 - VALENCIA

tlfno: 0034 96 3898175

correspondiente a la solicitud formulada por

OLAZABAL ASOCIADOS ASESORES JURIDICOS Y TRIBUTARIOS SLP.

con DNI/CIF: B95796603

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: Z94NF29N

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

http://www.registradores.org

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800099441294
Huella: e544652a-ca9f5615-9749b871-92f79514-8c0cdc8d-0986202d-16f9f1d5-942b28f1

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VALENCIA NÚMERO TRES

NOTA SIMPLE INFORMATIVA
Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DATOS DE LA FINCA

FINCA Nº: 4082 de la sección de RUZAFA Sección 1ª

Código Registral Único -CRU-: 46025000088300

Referencia Catastral: 6323902YJ2762C0011JL
DESCRIPCIÓN: URBANA.- Local 9.- Local en séptima planta alta, del edificio en Valencia, calle de Colón, 60, 62 y 64. Diáfano, con una superficie perimetral de novecientos setenta y cuatro metros cincuenta y dos decímetros cuadrados, según el Registro, y mil veinte metros cuadrados según el documento presentado. Linda: frente, calle de Colón a la que da fachada; derecha mirando a fachada desde la calle, el del edificio, y el hueco de la escalera, su rellano y hueco de ascensores, que son elementos comunes del edificio, por donde tiene su acceso; izquierda, el general del edificio; y al fondo vuelo sobre la cubierta del local en primera planta alta, en la zona de ésta no edificada en altura a partir de la segunda alta del edificio, y vuelo sobre la cubierta de la planta baja. Cuota: 7 centésimas 60 diezmilésimas.

Finca No Coordinada Gráficamente con Catastro

TITULARES

CERRO MURILLO SL, C.I.F.: B50724616, en cuanto a 100% EN PLENO DOMINIO .
.- adquirida por compraventa, en escritura pública autorizada en Zaragoza el treinta de marzo de dos mil diez por el Notario Augusto Arilio García-Belenguer.
.- Inscripción 12ª, de fecha viernes, 14 de mayo de 2010, al tomo 1268, libro 72, folio 91.

CARGAS DE LA FINCA

LIBRE DE CARGAS

DOCUMENTOS PRESENTADOS AL LIBRO DIARIO PENDIENTES DE DESPACHO
ASIENTO: 93 / 960
OBJETO: Compraventa
FECHA:siete de marzo de dos mil dieciocho
VTO: seis de junio de dos mil dieciocho

Recibido telemáticamente, en el día de ayer, fuera del horario de presentación, remitido por Don Luis Manuel Mata Rabasa presento a las 09:00 horas, copia de la escritura otorgada el seis de marzo de dos mil dieciocho ante el Notario de Vall De Uxo Don Luis Manuel Mata Rabasa, número de protocolo 179, por la que CERRO MURILLO SL, VENDE a VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI SA, la siguiente finca: local en séptima planta alta, del edificio en Valencia, Calle COLON Nº 60, 62 y 64, Finca Nº: 4082 de la sección de Ruzafa 1ª.

ASIENTO: 93 / 1301
OBJETO: Hipoteca
FECHA:veintisiete de marzo de dos mil dieciocho
VTO: veinticinco de junio de dos mil dieciocho

Recibido telemáticamente, remitido por Don Luis Manuel Mata Rabasa presento a las 10:17 horas, copia de la escritura otorgada el veintiséis de marzo de dos mil dieciocho ante el Notario de Vall De Uxo Don Luis Manuel Mata Rabasa, número de protocolo 251, por la que la entidad mercantil "VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI SA2, constituye HIPOTECA a favor de BANKIA SA, sobre el local en séptima planta alta, del edificio en Valencia, Calle COLON Nº 60, Finca Nº: 4082 de la sección de Ruzafa 1ª; la cual queda respondiendo de: 1.364.250,00 EUROS de principal, 24 meses de intereses remuneratorios al

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800099441294
Huella: e544652a-ca5f5615-9749b871-92f79514-8c0cdc8d-0986202d-16f9f1d5-942b28f1

tipo 1,50%, 36 meses de intereses de demora al tipo de lo que resulta establecido para su cálculo en la estipulación sexta, y 259.207,50 euros para costas y gastos.

Valencia, a once de abril de dos mil dieciocho, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS
1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.
AVISO LEGAL Esta nota simple contiene información del Registro de la Propiedad de Valencia número Tres que es privada y confidencial, siendo para el uso exclusivo de la persona(s) o entidades arriba mencionadas. Si usted no es el destinatario señalado, le informamos que cualquier divulgación, copia, distribución, uso o lectura de los contenidos está prohibida. Si usted ha recibido esta nota simple por error, por favor avise al remitente y posteriormente destrúyala.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

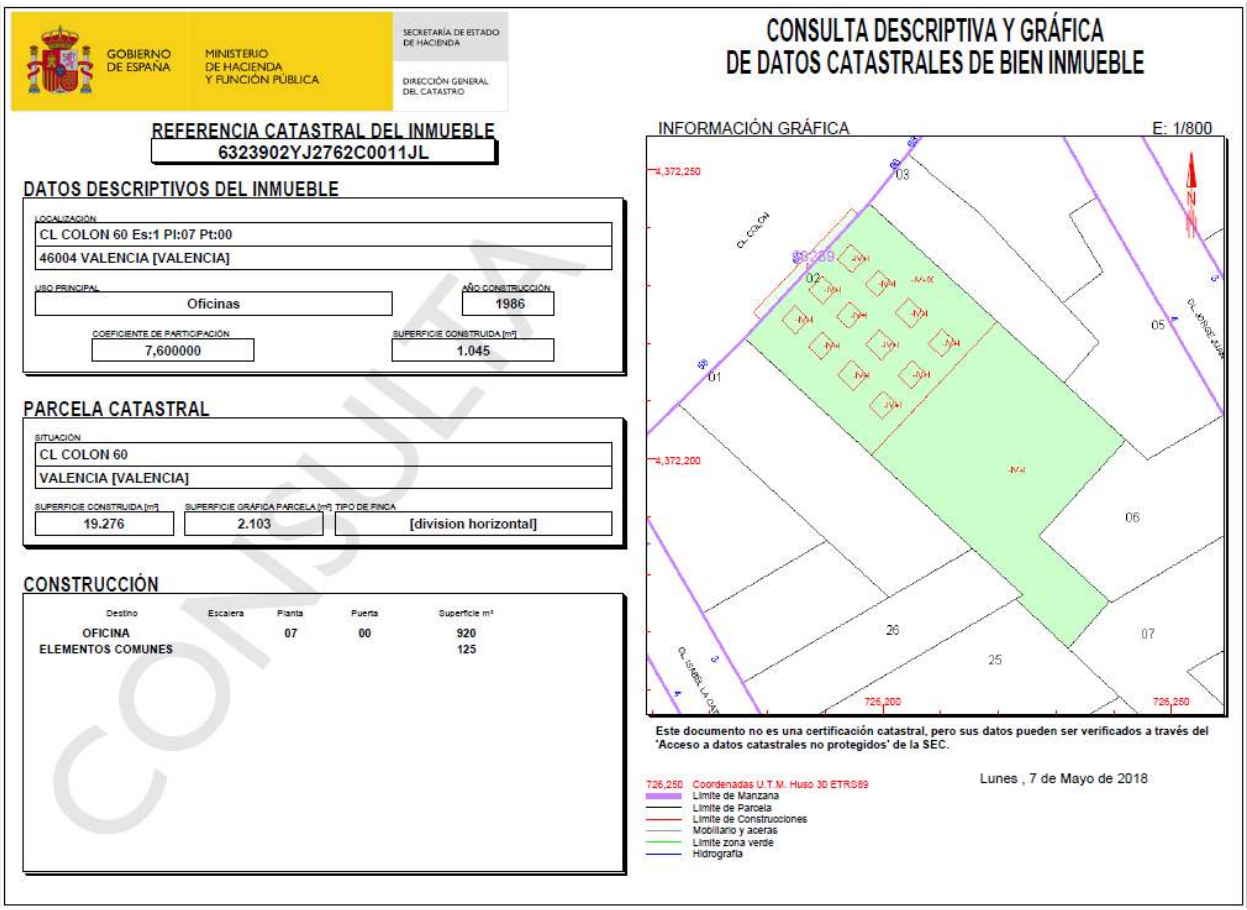
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211800099441294
Huella: e544652a-ca5f5615-9749b671-02f79514-8c0cdc8d-0986202d-16f6f1d5-942b29f1

II.1.2 Datos catastrales

Denominación	Referencia catastral
OFICINAS	6323902YJ2762C0011JL



GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6323902YJ2762C0011JL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL COLON 60 Es:1 Pl:07 Pt:00
46004 VALENCIA [VALENCIA]

USO PRINCIPAL: Oficinas
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1986
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 7,600000
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 1.045

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL COLON 60
VALENCIA [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 19.276
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]: 2.103
TIPO DE FINCA: [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
OFICINA		07	00	920
ELEMENTOS COMUNES				125

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/800

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

Lunes , 7 de Mayo de 2018

726,250 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

II.2 DESCRIPCION Y CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

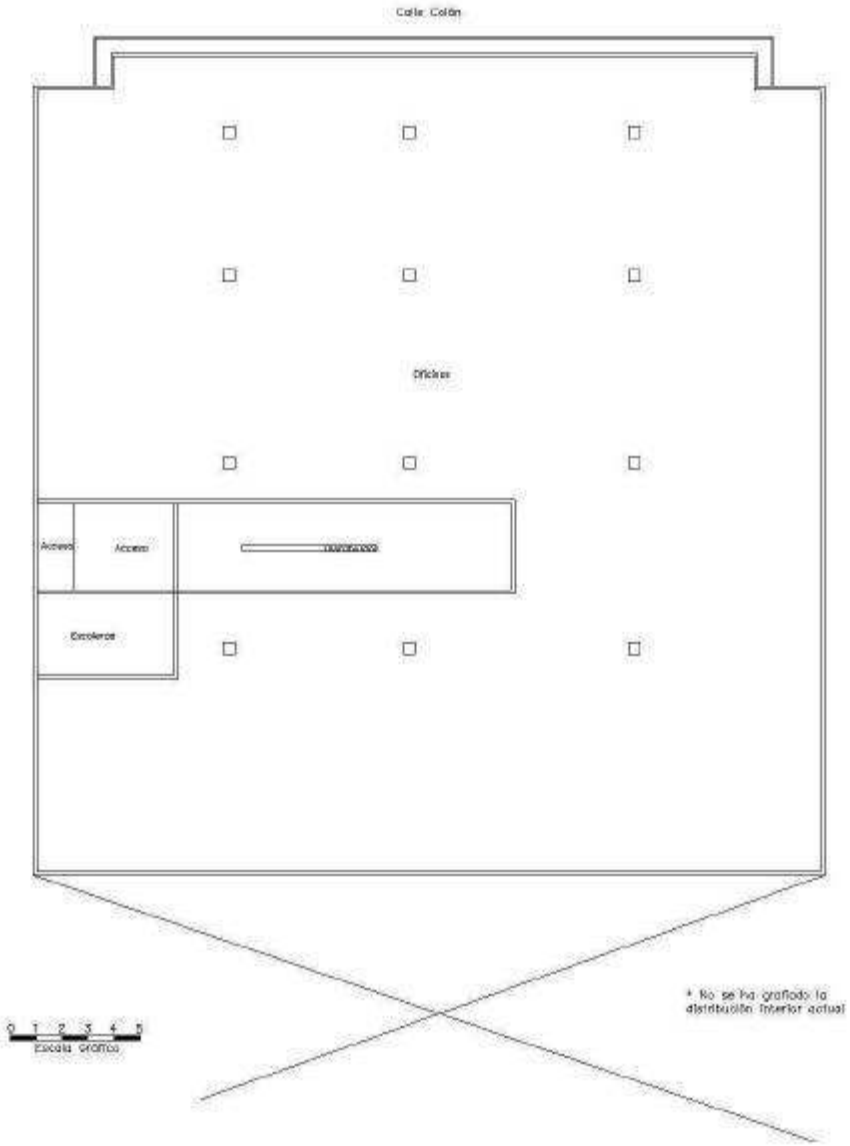
II.2.1 Descripción:

Edificio en Manzana Cerrada de 8 plantas sobre rasante y 5 sótanos bajo rasante, terminado.

Linda por el frente con la calle de Colón; Derecha e izquierda medianeras y fondo con vuelo sobre la cubierta del local de 1ª planta.

Edificio singular identificado claramente desde el puente que cruza el rio Serpis desde la Av. Blasco Ibáñez, a la izquierda, frente al hipermercado Carrefour, con buenos accesos peatonales y para vehículos.

Se valora la planta séptima del edificio destinada a oficinas, uso exclusivo de todo el inmueble.
Se adjuntan los croquis de la planta valorada.


Calle Colón
Oficinas
Acceso
Acceso
Escalera
* No se ha grafiado la distribución interior actual
0 1 2 3 4 5
Escala gráfica

II.2.2 Características constructivas:

Cimentación: Hormigón armado.
Estructura: Hormigón Armado y Metálica
Sobrecarga: Normal
Cubierta: Plana Transitable
Cerramientos Exteriores: Muro Cortina
Carpintería Exterior: Aluminio
Acristalamiento: Con Cámara
Pavimentos: Mármol, excepto aseos en gres.
Paredes: Yeso Pintado y Azulejo Cerámico.
Techos: Falso techo y escayola.
Calidades:
Solados y fachadas: Media Alta.
Calidad de construcción: Media.
Instalaciones:
- Aire Acondicionado
- Teléfono
- Agua Caliente Individual y combustible Electricidad.

Estado actual y conservación:
La comprobación del estado del inmueble se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o los vicios ocultos.
Estado de Conservación: Medio.
Antigüedad aproximada: 32 años.
Buen estado de conservación, pero bastante obsoleto. Necesita una reforma integral para alcanzar los estándares actuales de los edificios modernos en oficinas.



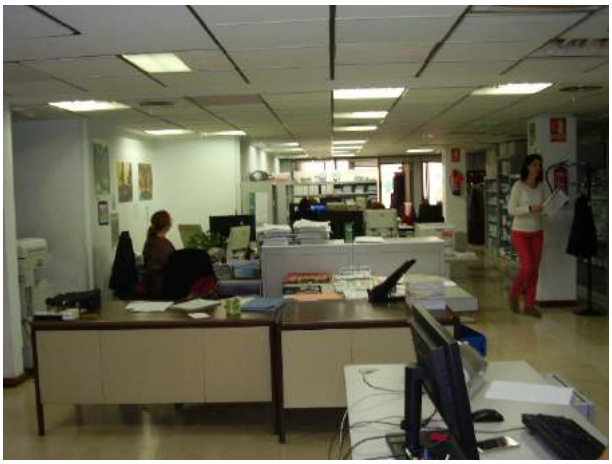
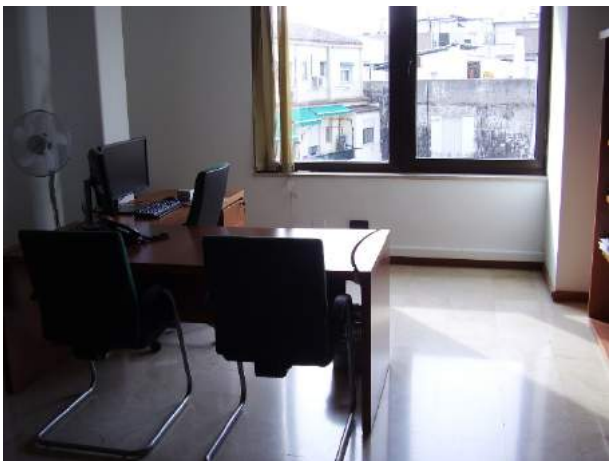


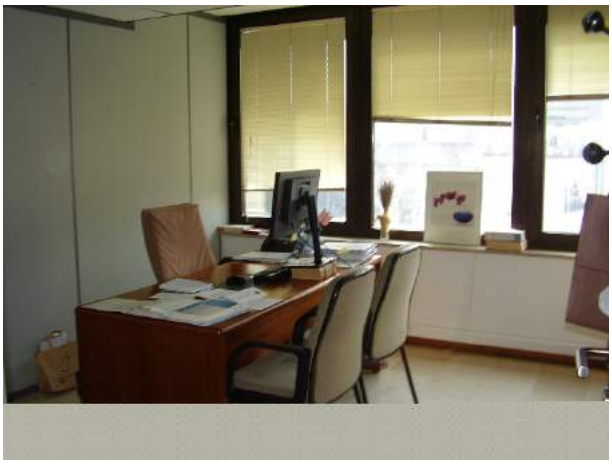























II.3 SUPERFICIES

Las superficies consideradas son las siguientes:

- Superficie Catastral: 1.045,00 m².

**** TOTAL SUPERFICIE CATASTRAL..... 1.045,00 m². construidos****

- Superficie Registral: 1.020,00 m²

**** TOTAL SUPERFICIE REGISTRAL..... 1.020,00 m². construidos****

SUPERFICIE ADOPTADA EN LA VALORACIÓN: 1.045,00 m².

Se aporta el siguiente cuadro de superficies:

	SUPERFICIE ÚTIL (m²)	SUP. CONS. sin zonas comunes (m²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE PARTE VALORADA (m²)
OFICINAS	905,66	996,23	1.045,00	1.045,00
Superficie total:	905,66 m²	996,23 m²	1.045,00 m²	1.045,00 m²

II.4 TIPO DE NÚCLEO

MUNICIPIO:

Valencia (en valenciano y oficialmente València, es un municipio y una ciudad de España, capital de la provincia homónima y de la Comunidad Valenciana. Anteriormente, Valencia fue también capital de la extinta comarca de la Huerta de Valencia, comarca que en 19898 se disgregó para formar las comarcas de la Huerta Norte, Huerta Sur, Huerta Oeste y ciudad de Valencia, quedando así constituida como la única ciudad-comarca de la Comunidad Valenciana.

Con una población de 798.538 habitantes (INE, 2018), que asciende a 1 550 885 habitantes si se incluye su conurbación,9 es la tercera ciudad y área metropolitana más poblada de España, por detrás de Madrid y Barcelona.10

Valencia fue fundada por los romanos como colonia en el año 138 a. C., siendo cónsul Décimo Junio Bruto Galaico, y se denominó Valentia Edetanorum. Varios siglos después, en el año 711, los musulmanes ocuparon la ciudad aportando su lengua, religión y costumbres, como la implantación de sistemas de riego y la introducción de nuevos cultivos. En 1238 el rey cristiano Jaime I de Aragón reconquistó la ciudad, y repartió las tierras entre los nobles que le ayudaron a conquistarla, tal y como queda testimoniado en el Llibre del Repartiment, así como también creó una nueva ley para la ciudad, los Fueros de Valencia, los cuales se hicieron extensivos al resto del reino de Valencia. En el siglo XVIII, Felipe V derogó los fueros como castigo al reino de Valencia por alinearse con los austracistas en la Guerra de Sucesión española. En 1982 se instituyó a Valencia como la capital de la actual Comunidad Valenciana, tal y como recoge el Estatuto de Autonomía.

La ciudad está situada a orillas del río Turia, en la costa levantina de la península ibérica, justo en el centro del golfo de Valencia, aunque en el momento que los romanos la fundaron, se encontraba en una isla fluvial del Turia, a unos cuatro kilómetros de distancia del mar. A unos diez kilómetros al sur de la ciudad se encuentra la Albufera de Valencia, la cual es propiedad del Ayuntamiento de Valencia desde 1911 cuando la compró a la Corona de España por 1 072 980,41 pesetas. La albufera es uno de los lagos más grandes de España, ya que tiene cerca de 2100 hectáreas de superficie, a las cuales hay que añadir una extensión de 14 100 hectáreas de marjal dedicadas al cultivo del arroz. Debido a su valor cultural, histórico y ecológico, este paraje natural fue el primer parque natural que declaró la Generalidad Valenciana, en 1986.

En la actualidad la economía de la ciudad se centra en los servicios, ya que cerca del 84 % de la población activa ocupada pertenece al sector servicios. No obstante, la ciudad mantiene una base industrial, con un porcentaje de población ocupada del 5,5 %. Por otro lado, las actividades agrícolas, aun teniendo una importancia relativamente menor con sólo el 1,9 % de la población activa ocupada, perviven en el término municipal con un total de 3973 hectáreas, las cuales están ocupada en su mayor parte por cultivos de huerta y cítricos.

Su casco histórico es uno de los más extensos de España, con aproximadamente 169 hectáreas, y gracias a su patrimonio histórico y monumental y sus diversos espacios escénicos y culturales la convierten en unas de las ciudades con mayor afluencia de turismo nacional e internacional de todo el país. Entre sus monumentos más representativos se encuentran el Miguelete, la Catedral, las Torres de Serranos y de Quart, la Lonja de la Seda, declarada como Patrimonio de la Humanidad por la Unesco en 1996, y la Ciudad de las Artes y las Ciencias. También hay que destacar que el Museo de Bellas Artes de Valencia es el museo pictórico más importante de la Comunidad Valenciana siendo por su relevancia la segunda pinacoteca de España, al igual que el Instituto Valenciano de Arte Moderno (IVAM), el cual tiene por objetivo el investigar y difundir el arte del siglo XX.

Debido a su larga historia, esta es una ciudad con innumerables fiestas y tradiciones, entre las que caben destacar las fallas, las cuales fueron declaradas como fiestas de interés turístico internacional el 25 de enero de 1965 y Patrimonio cultural inmaterial de la Humanidad por la UNESCO el 30 de noviembre de 2016, y el Tribunal de las Aguas, también declarado en 2009 como Patrimonio cultural inmaterial de la Humanidad. Además de esto, Valencia ha sido, y es en la actualidad, escenario de diversos eventos mundiales que han contribuido a configurar la ciudad y darle proyección internacional, como han sido la Exposición Regional de 1909, la 32.ª y la 33.ª Copa América de vela, el Gran Premio de Europa de Fórmula 1, el Open 500 de tenis, y el Global Champions Tour de Hípica.



UBICACIÓN:

El edificio se ubica en el límite entre los barrios de Ensanche y Ciutat Vella, si bien sus vistas dan a este último y consideramos más representativo su descripción.

Ciutat Vella (en español Ciudad Vieja) es el nombre que recibe el distrito número 1 de la ciudad de Valencia (España). Limita al norte con La Zaidía, al este con El Pla del Real, al sudeste con Eixample y al sudoeste con Extramurs. Está compuesto por seis barrios: La Seu, La Xerea, El Carmen, El Pilar (antiguamente Velluters), El Mercat y Sant Francesc. Su población censada en 2008 era de 25.788 habitantes según el Ayuntamiento de Valencia.

Está delimitado por la muralla del siglo XIV, esto es, las calles de Colón, Játiva y Guillem de Castro, la margen derecha del río Turia desde esta calle hasta la calle de la Justicia, la Puerta del Mar y de nuevo, Colón.

En Ciutat Vella se encuentran los principales equipamientos de la ciudad desde todos los puntos de vista.

La población de Ciutat Vella según el INE a 1 de enero de 2007 era de 25.368. En 1981 sumaba 35.415, hecho que muestra la fuerte pérdida de población de este distrito en los últimos años. Sin embargo, gracias a la rehabilitación del distrito que se está llevando a cabo, a partir de 2003 dejó de perder población, y de hecho la ha aumentado ligeramente, al pasar de 25.075 habitantes en 2003 a 25.184 en 2005 y 25.368 en 2007.


Parque
Plaça de la Reina
Llotja de la Seda
Mercat Central
CIUTAT VELLA
Convento
Convent de
Sant Doménec
Alameda
Passeig de l'Albereda
Campo de Mestalla
Valencia CF
Aragón
Museo Histórico Militar
MESTALLA
Av. d'Aragó
El Corte Inglés
Museu i Col·legi de
l'Art Major de la Seda
Carrer de Colón
Mercat de Colón
Cines Lys Valencia
Pont d'Aragó
Fnac
Carrer de Xàtiva
Avinguda del Port
Gran Via del Marquès del Túria
Plaça de Toros
Palau de la Música
de València
València Nord
LA GRAN VIA

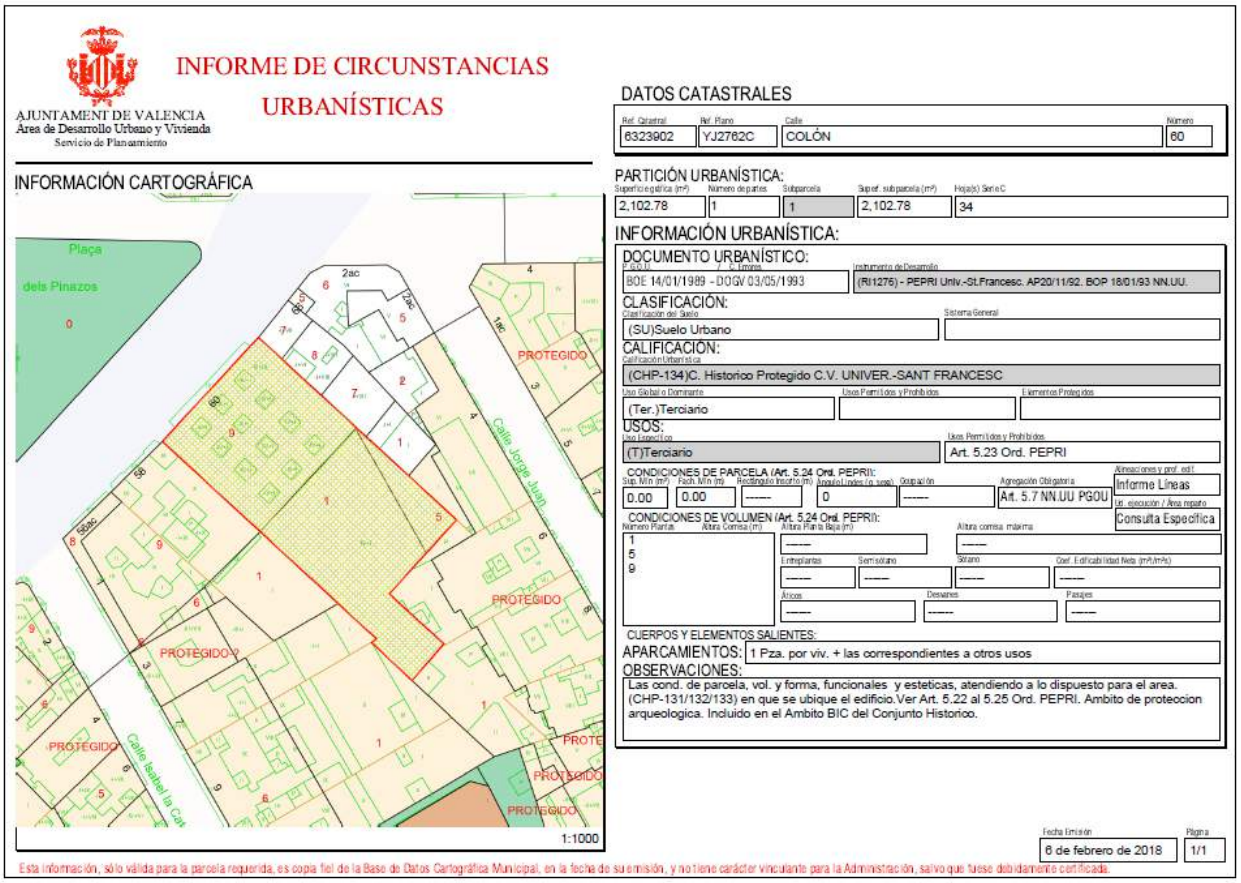

Carrer de Miñana
Carrer del Pintor Sorolla
Carrer del Bisbe
El Corte Inglés
Carrer del Poeta Quintana
Carrer del Comte de Salvatierra
Pull&Bear
Perfumería
Sephora
Carrer de Don Juan d'Austria
Disney Store
Plaça dels
Pinazos
Carrer de Colón
Carrer de Sorní
Colón
COS
Carrer de Jorge Juan
Neco Buffet
Mediterráneo
Plaça dels
Xiquets de
Sant Vicent
Carrer de Sagasta
Calle de Pérez Bayer
El Corte Inglés
Vodafone
Parking Mercado
de Colón
Mercadona
ABC Park
Tienda de electrónica
Apple Calle Colón
Carrer de Roger de Lluria
Carrer d'Isabel la Católica
Verdecora
Mercat de Colón
Carrer del Hèrcul
Kenay Home

SECCIÓN III - SITUACIÓN LEGAL

III.1 SITUACION URBANISTICA

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (PGOU), fue aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en 28 de diciembre de 1.988 (BOE y BOP 14-1-89; DOGV 16-1-89); Resolución de 28 de septiembre de 1.990 sobre subsanación de deficiencias (DOGV 29- 10-90) y Resolución de 22 de diciembre de 1.992 (DOGV 3-5-93) sobre expediente de corrección de errores y texto refundido de documentos del PGOU.

Se adjunta la ficha urbanística y las ordenanzas que afectan al edificio del que forma parte la oficina valorada:



AJUNTAMENT DE VALENCIA
Area de Desarrollo Urbano y Vivienda
Servicio de Planeamiento

INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

Plaça dels Pinazos
Calle Jorge Juan
Calle Isabel la Cat
PROTEGIDO
PROTEGIDO ?
1:1000

DATOS CATASTRALES

Ref. Catastral	Ref. Plano	Calle	Número
6323902	YJ2762C	COLÓN	60

PARTICIÓN URBANÍSTICA:

Superficie gráfica (m²)	Número de partes	Subparcela	Superf. subparcela (m²)	Hoja(s) Serie C
2,102.78	1	1	2,102.78	34

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

DOCUMENTO URBANÍSTICO:
P. GOU: BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993
Instrumento de Desarrollo: (RI1276) - PEPRI Univ.-St.Francesc. AP20/11/92. BOP 18/01/93 NN.UU.

CLASIFICACIÓN:
Clasificación del Suelo: (SU)Suelo Urbano
Sistema General:

CALIFICACIÓN:
Calificación Urbanística: (CHP-134)C. Historico Protegido C.V. UNIVER.-SANT FRANCESC
Uso Global o Dominante: (Ter.)Terciario
Usos Permitidos y Prohibidos:
Elementos Protegidos:

USOS:
Uso Especifico: (T)Terciario
Usos Permitidos y Prohibidos: Art. 5.23 Ord. PEPRI

CONDICIONES DE PARCELA (Art. 5.24 Ord. PEPRI):

Sup. Mín (m²)	Fach. Mín (m)	Rectángulo Inscrito (m)	Ángulo Linderos (g. sexag)	Ocupación	Agregación Obligatoria	Alineaciones y prof. edif.
0.00	0.00	-----	0	-----	Art. 5.7 NN.UU PGOU	Informe Líneas

Ud. ejecución / Área reparto: Consulta Específica

CONDICIONES DE VOLUMEN (Art. 5.24 Ord. PEPRI):

Número Plantas	Altura Cornisa (m)	Altura Planta Baja (m)	Altura cornisa máxima
1 5 9		-----	-----

Entreplantas	Semisótano	Sótano	Coef. Edificabilidad Neta (m²t/m²s)
-----	-----	-----	-----

Áticos	Desvanes	Pasajes
-----	-----	-----

CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES:
APARCAMIENTOS: 1 Pza. por viv. + las correspondientes a otros usos
OBSERVACIONES:
Las cond. de parcela, vol. y forma, funcionales y esteticas, atendiendo a lo dispuesto para el area. (CHP-131/132/133) en que se ubique el edificio.Ver Art. 5.22 al 5.25 Ord. PEPRI. Ambito de proteccion arqueologica. Incluido en el Ambito BIC del Conjunto Historico.

Fecha Emisión: 6 de febrero de 2018
Página: 1/1

Esta información, sólo válida para la parcela requerida, es copia fiel de la Base de Datos Cartográfica Municipal, en la fecha de su emisión, y no tiene carácter vinculante para la Administración, salvo que fuese debidamente certificada.

CAPITULO CUARTO: AREA DE CALIFICACION URBANISTICA CHP-134 *Edificis d'us terciari*.

Sección Primera: Ambito y Usos.

Art.5.22.- Ambito

El área CHP-134, Edificis d'ús terciari constituye un ámbito discontinuo expresamente grafiado con este título en el plano Ambitos de Calificación Urbanística.

Se refiere a aquellos edificios cuyo uso actual es el de instalaciones terciarias en la categoría comercial, recreativo, oficinas o aparcamientos ubicadas en inmuebles construidos expresamente para ello (como son los grandes almacenes, salas multicines, edificios de oficinas y despachos y los edificios de estacionamiento de vehículos en altura). También, aquellos, protegidos o no por el presente Plan, que aún no siendo su origen el descrito, (generalmente tipologías residenciales) han sufrido remodelaciones y transformaciones profundas para su adaptación a usos terciarios generalmente en la categoría de oficinas (Tof.) y cuya reconversión a sus tipologías de origen se considera irreversible o escasamente viable.

Queda bien entendido que este Capitulo de la Ordenanza se aplica exclusivamente a los edificios que quedan expresamente recogidos con la calificación antedicha.

Art.5.23.- Usos

1. Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes Ordenanzas responden a los ya definidos y clasificados en el Título SEPTIMO: *Concepto y clasificación de los usos* de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Valencia.

2. El uso global o dominante de este Area es el Terciario en edificio exclusivo.

3. Se prohiben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Edificios comerciales Tco.2.
- Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).

- Campamentos (Tho.2).
- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 1.500 personas (Tre.4).

b) Industriales y almacenes:

- Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: mercados de abastos, mataderos, cementerios (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) salvo que estén expresamente recogidos por el Plan, Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

d) Aparcamientos:

- Aparcamientos expresamente vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

4. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso exclusivo terciario asignado a este área.

5. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Ind.1).

b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Alm.1).

c) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja (Par.1a).

- Bajo espacios libres privados. (Par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

d) Rpf y Rcm.- Uso Residencial Plurifamiliar y/o comunitario.

Se podrán admitir estos usos, entendiendo que es de aplicación lo señalado en el capitulo Quinto para el área de calificación urbanística CHP-135.

e) Tco.1.- Uso Comercial.

Se admite en edificio exclusivo. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos y por debajo de las destinadas a oficinas y hoteles.

f) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admiten en edificio de uso exclusivo. Si se ubican en edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos.

g) Tof.2.- Locales de oficina.

Se admiten en edificio exclusivo. Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y por encima de las destinadas a usos comerciales y/o recreativos.

AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

ORDENANZAS

h) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en edificio de uso exclusivo. También se admiten en planta baja y planta semisótano. No obstante no se admitirán actividades recreativas en planta alguna cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

i) D.- Dotacionales.

Se admiten en edificio exclusivo. Se se ubican en edificio mixto los locales dotacionales se ubicarán por encima de los comerciales y de oficinas y por debajo de los destinados a hoteles.

j) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos d), e), f) g) y h), podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación

Art. 5.24.- Condiciones de la parcela y de la edificación.

Las determinaciones referentes a Condiciones de la parcela, Condiciones de volúmen y forma de los edificios, Condiciones funciones de la edificación y Condiciones estéticas se atendrán a lo dispuesto en sus homólogas, para cada área de calificación urbanística CHP-131, CHP-132 ó CHP-133, en que se insertan los edificios por su ubicación.

Art.5.25.- Dotación de aparcamientos

La dotación mínima de plazas de aparcamiento para automóviles será la señalada en los artículos 5.131 a 5.138 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia, que podrán ser atenuadas, de acuerdo con los criterios establecidos en el art. 5.7, cuando se trate de edificios protegidos.

III.2 REGIMEN DE PROTECCION, TENECIA Y OCUPACION

El edificio comercial valorado no está sujeto a ningún tipo de protección.

Según la Nota simple registral de fecha 27/03/2018, la propiedad de la finca valorada pertenece a CERRO MURILLO, S.L. el 100% del pleno dominio.

A la fecha de la visita de inspección las oficinas se encontraban ocupadas por dos inquilinos, uno ocupa los locales 1, 2 y 3, con una superficie de 477,32 m² y el otro los locales 4, 5 y 6 con una superficie de 553,01 m². Ambos contratos están ya vencidos en su periodo de obligado cumplimiento y son de renovación anual.

El primero, locales 1, 2 y 3, tendría su próximo vencimiento el 28 de julio de 2018 y el segundo, locales 4, 5 y 6 el 31 de agosto de 2018.

Las rentas actuales entre ambos locales ascienden a 15.403,00 €/mes.

SECCIÓN IV - INFORMACIÓN DE MERCADO

IV.1 MERCADO, ASPECTOS GENERALES

Para este apartado lo que hacemos es sondear el mercado y las opiniones de los principales operadores del sector. A continuación, reproducimos algunos estudios y opiniones que pueden dar una idea de cómo se está moviendo el mercado de oficinas en Valencia:

Según un informe de idealista.com de fecha 26 de marzo de 2018:

El mercado de oficinas de Valencia vivió un 2017 histórico. Y es que, según los datos que maneja BNP Paribas Real Estate, durante el ejercicio pasado se contrataron 39.500 m2 de oficinas, un récord para la Ciudad del Turia. Según el estudio, este impulso ha llegado de la mano de las pequeñas y medianas empresas, que protagonizaron más del 80% de las operaciones.

La urbe, la tercera más importante de España, acumula ya cuatro años de crecimiento de la demanda de oficinas, un alza que está tirando de las rentas. Tanto es así que en el centro de la ciudad, el alquiler ronda ya los 14,5 euros/m2.

"Los motores de actividad que más han crecido en los últimos meses han sido el sector de la construcción junto con el sector servicios y el sector industrial. La demanda no se ha centrado en una zona en particular, habiéndose contratado entre 8.000 m2 y 12.000 m2 en las cuatro zonas que componen el mercado. En la zona más exclusiva de la ciudad (la zona prime), se han contratado 8.300 m2, una cifra que casi triplica la media de los últimos diez años (3.000 m2)", asegura la filial inmobiliaria del banco francés.

Por otro lado, destaca el papel de las pequeñas y medianas empresas, que son las que han llevado a cabo cuatro de cada cinco operaciones, mientras que las empresas de mayor tamaño están teniendo dificultades para encontrar grandes superficies disponibles.

Cada vez hay menos espacio disponible
Otra de las lecturas del informe es que la ciudad cada vez tiene menos espacio de oficinas disponible.

"Los buenos registros de la contratación registrados en los últimos años, unido a la carencia de nuevos proyectos, están generando un ajuste considerable de la tasa de disponibilidad del mercado valenciano que, a cierre de 2017, se redujo hasta el 10,4%, sobre un stock total de 774.000 m2, lo que significa que actualmente hay 80.546 m2 de disponibles en el mercado", añade BNP. Para hacerse una idea de cómo está cambiando el mercado, basta recordar que en 2014 la tasa de disponibilidad de las oficinas rondaba el 21,2%.

Con estas cifras sobre la mesa, la firma está convencida de que a corto y medio plazo veremos nuevos desarrollos de oficinas en la ciudad. "El ajuste continuo de la disponibilidad, unido a la carencia de edificios disponibles de calidad y con elevadas prestaciones, empujará al desarrollo de nuevos proyectos a corto-medio plazo, con el objetivo de mejorar la calidad y modernizar el parque de oficinas", sostiene. De hecho, ya hay un proyecto en marcha para desarrollar 16.000 m2 antes de que acabe la década: se trata de Torres Ademuz.

Buenas perspectivas para 2018

De cara a este ejercicio, la firma es optimista: cree que el buen momento que atraviesa la economía global y la valenciana seguirán impulsando la demanda de espacios de oficinas, lo que también podría traer un repunte de las rentas.

“El comportamiento de los fundamentales del mercado nos hace ser optimistas de cara al presente año. A pesar de que mercado de Valencia seguirá nutriéndose, principalmente, de demandas de superficies comprendidas entre 200 y 400 m2, se empezarán a ver operaciones de mayor volumen, hecho que favorecerá a que se consigan unos niveles de contratación elevados en 2018", concluye David Alonso, director del departamento de Research de BNP Paribas Real Estate.

Según Valencia Plaza, VALÈNCIA. 18/03/2017 -:

La inversión inmobiliaria ascendió a 500 millones en la Comunitat durante 2016.

Cerca de 500 millones de euros. Este es el montante que movió el mercado inmobiliario en la Comunitat Valenciana a lo largo de 2016. La cifra se desprende de un informe sobre el sector elaborado por la consultora inmobiliaria CBRE, que detalla que "la mayor parte del capital es de procedencia nacional, pero con una fuerte presencia de capital extranjero en el sector hotelero y de centros comerciales". "Se mantiene la tendencia hacia la recuperación del sector y de creciente interés inversor que venimos observando desde 2014", afirma el estudio.

En cuanto a volumen invertido, los inversores privados y los fondos de inversión lideraron el mercado con cuotas muy similares -del 42% y el 44%, respectivamente-. El 82% del capital se invirtió en el primer semestre del año.

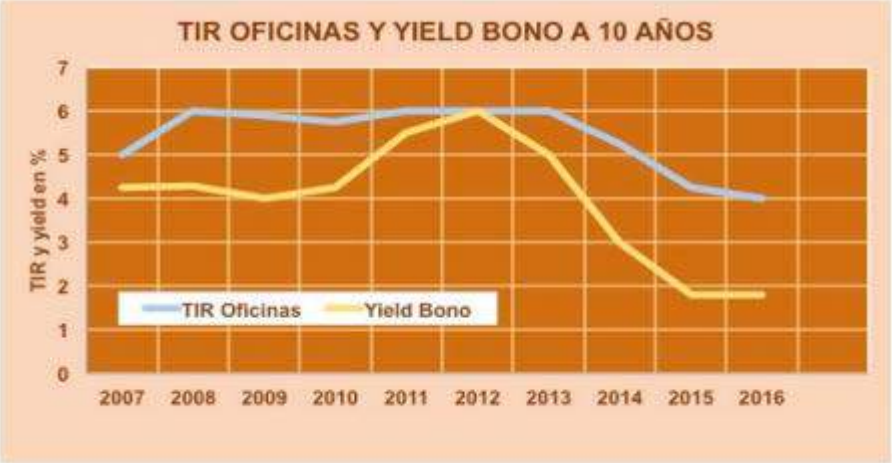
20.000 metros cuadrados de oficinas vendidos:
Por su parte, el mercado de oficinas de València "continúa despertando interés", según CBRE. "El sector registra un volumen bajo de inversión en comparación con el conjunto de España, sin embargo, en Valencia se alcanza un nuevo récord de capital invertido en este producto, con más de 20.000 metros cuadrados transaccionados", cuentan.

A diferencia de 2015, "destaca este año la predominante presencia de los Family Office valencianos para esta tipología de producto". "Las operaciones en esta tipología de producto son escasas, pero de gran envergadura, destacamos un edificio de oficinas vendido en la Plaza del Ayuntamiento y otro en la Avenida Alfahuir.

Más apetito inversor en 2017:
"La previsión para 2017 es que continúe el apetito inversor por Valencia, incluso se incremente. El principal reto será encontrar el producto de calidad que satisfaga la creciente demanda. Desde CBRE creemos que va a ser determinante la reposición de edificios, los proyectos de obra nueva, el control del parque de inmuebles y las oportunidades de desinversión", concluye el informe.

Según Spanish Real estate, ESPECIAL EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE OFICINAS 2017:

La caída de las rentabilidades y el leve crecimiento de las rentas han dado lugar a un aumento de los valores de los activos, y las operaciones se cierran en el entorno de 5% en Barcelona y del 4% en Madrid, si bien se han cerrado algunas operaciones por parte de compañías de seguros a rentabilidades más bajas en zonas prime.



Una métrica clave en la valoración de los activos inmobiliarios es la tasa de capitalización, que es esencialmente similar al rendimiento de un bono, o al inverso de un múltiplo precio-ganancias en las acciones, en que compara el ingreso neto de operación del bien con el valor total. Muchos inversores se han centrado en analizar cómo un aumento en los tipos de interés podría provocar un aumento en las tasas de capitalización, y por lo tanto una caída en los valores de los activos inmobiliarios.
Un análisis técnico muestra que la correlación entre las tasas de capitalización y los tipos de interés resulta ser tenue. De hecho, hay desconexiones temporales, retrasos en las evaluaciones y otras variables que influyen de manera diferente en el mercado de bonos que en el inmobiliario. Ha habido varias ocasiones en que las tasas de capitalización no se movieron en sincronía con los tipos de interés.

Esto permite pensar que hay otras variables clave que influyen en los movimientos de la tasa de capitalización, incluyendo la disponibilidad de crédito, la dinámica oferta-demanda de los mercados espaciales y la inflación.

No se puede exagerar el efecto de la disponibilidad de crédito para las valoraciones. En la actualidad, los bancos han suavizado la concesión de préstamos inmobiliarios. Sin embargo, los riesgos permanecen: Los préstamos para la construcción todavía son difíciles de obtener y el crédito puede desaparecer rápidamente, como ocurrió durante la crisis financiera mundial.

La segunda variable clave es la dinámica ofertademanda. La saturación de la oferta y / o la caída de la demanda pueden conducir a un aumento de las tasas de capitalización independientemente de lo que hagan los tipos de interés.

La inflación representa la última de las variables. Los activos inmobiliarios pueden ofrecer protección contra el aumento de la inflación, principalmente en forma de mayor flujo de caja de rentas o ingresos.

En el entorno actual, en el que la disponibilidad de crédito está creciendo, los préstamos para la construcción siguen siendo amortiguados y la demanda de inversión está superando la oferta, puede mitigar o incluso potencialmente compensar cualquier aumento en las tasas de capitalización. Por lo tanto, un enfoque singular en los movimientos de los tipos de interés con exclusión de otras variables explicativas clave, puede conducir a decisiones de
inversión subóptimas.

CONCLUSION:

Se aprecia que los niveles de ocupación se están recuperando y las rentas están empezando a mejorar y también es importante destacar que las rentabilidades han disminuido dada la confianza del inversor en este mercado, llegando a situarse en el 4,00% en el primer trimestre de 2018, según los últimos datos publicados.

De acuerdo con todo lo anterior, se han establecido las siguientes hipótesis de cálculo:

1º.- Que, de acuerdo con la actual situación económica, así como con las expectativas de oferta-demanda de la zona, y el actual nivel de ocupación de los edificios de oficinas próximos de similares características, se estima que se podría mantener la plena ocupación durante los próximos años.

2º.- Según dichos estudios la rentabilidad exigida a la inversión estaría entre un 4,00 % y un 6,50 %, estimando una rentabilidad conservadora en estos momentos que sería del 5,50 %, prolongada durante los 43 años de vida útil restante de la explotación, ya que en la actualidad tiene unos 32 años, según ficha catastral.

IV.2 OFERTA Y DEMANDA

OFERTA DE OFICINAS DE DIFERENTES TAMAÑOS EN VALENCIA:

El nivel de la oferta de oficinas en el entorno próximo al edificio que se valora, así como en zonas próximas de similares características de la Ciudad de Valencia, es medio-baja, siendo de significar que la oferta se concentra principalmente en edificios mixtos o ya de cierta antigüedad de la ciudad de Valencia.

DEMANDA DE OFICINAS DE DIFERENTES TAMAÑOS EN VALENCIA:

El nivel de la demanda de oficinas situados en el entorno próximo a la que se valora, así como en zonas próximas de similares características de Valencia es medio-alto.

PRECIOS DETECTADOS

El intervalo de valores unitarios de rentas de inmuebles de similares características ubicados en el entorno próximo al edificio que se valora, así como en zonas próximas de similares características de Valencia, oscila actualmente entre 13 €/m²/mes y 18 €/m²/mes, según superficies y ubicación.

Opinión:

Estimamos que este tipo de oficinas en edificios exclusivos y representativos pueden ser interesante para los empresas que requieran presencia, si bien serían más interesantes reformados interiormente y adaptados a las nuevas calidades e instalaciones de las oficinas.

Con los datos y estudios localizados y la disparidad de rentas, desde 18,00 €/m² mes, los pequeños y mejor situados y más consolidados, hasta los 13,00 €/m² mes, los grandes y sin reformar, sería arriesgado estimar una renta media por encima de los 15,00 €/m² mes para la oficina en su estado actual pero una vez reformada interiormente podría llegar a los 17,50 €/m² mes dada la singularidad del edficio.

IV.3 COMPARABLES

OFERTAS DE OFICINAS EN ALQUILER

Testigo	1
Fecha	4/05/18
Tipología	Oficina
Antigüedad	20 años
Dirección	calle del Justícia, 4
Ciudad	València
Superficie	170 m²
Precio solicitado mes	3.000 €
Unitario mes	17,65 €/m²
Fuente	Particular
Teléfono	675 443 798

Testigo	2
Fecha	4/05/18
Tipología	Oficina
Antigüedad	30 años
Dirección	calle colon, 20
Ciudad	València
Superficie	116 m²
Precio solicitado mes	1.800 €
Unitario mes	15,52 €/m²
Fuente	API
Teléfono	960 969 739

Testigo	3
Fecha	4/05/18
Tipología	Oficina
Antigüedad	35 años
Dirección	calle Russafa, 9
Ciudad	Valencia
Superficie	50 m²
Precio solicitado mes	750 €
Unitario mes	15,00 €/m²
Fuente	API
Teléfono	960 960 376

Testigo	4
Fecha	4/05/18
Tipología	Oficina
Antigüedad	45 años
Dirección	Pz Ayuntamiento s/n
Ciudad	València
Superficie	720 m²
Precio solicitado mes	10.800 €
Unitario mes	15,00 €/m²
Fuente	API
Teléfono	961 284 227

Testigo	5
Fecha	4/05/18
Tipología	Oficina
Antigüedad	60 años
Dirección	Pintor sorolla, 5
Ciudad	Valencia
Superficie	923 m²
Precio solicitado mes	12.000 €
Unitario mes	13,00 €/m²
Fuente	API
Teléfono	961 284 227

Testigo	6
Fecha	4/05/18
Tipología	Oficina
Antigüedad	25 años
Dirección	calle colon, 15
Ciudad	Valencia
Superficie	379 m²
Precio solicitado mes	5.306 €

Unitario mes	14,00 €/m²
Fuente	API
Teléfono	960 962 017

La media de las rentas encuestadas, asciende a 15,03 €/m²/mes, considerando un aumento por homogeneización, al estar los locales valorados en un edificio muy representativo y en una planta alta con excelente luminosidad y vistas, del 10% y un ajuste por negociación del orden del 5%, el valor a efectos de cálculo adoptado es de 15,70 €/m²/mes para la oficina en su estado actual pudiendo llegar a 17,50 €/m² mes una vez reformada.

SECCION V - VALORACION

V.1 METODOLOGIA Y SUPUESTOS

La metodología empleada en la presente valoración es:

a) Valor de Mercado por Método de Actualización de Rentas:

El método se basa en el análisis de Inversiones con valores esperados.

Se estimarán los costes de comercialización y los financieros normales para un promotor medio y para una edificación de características similares a la analizada.

Se estimará el valor en renta del inmueble comercial bajo el supuesto de que se encuentre, a la fecha de la valoración, alquilado a renta de mercado.

Se fijará el margen de beneficio del promotor, que en este caso ajustamos a un 5,50% para una oficina prime una vez reformada al ser un valor de mercado, por lo que se considera una tasa de actualización actual para este tipo de operaciones.

Partimos de las siguientes consideraciones:

1.- Entre los comparables detectados en los principales operadores del sector se aprecia que el precio unitario medio para oficinas prime reformadas en edificios representativos se podría estimar en 17,50.- €/m² mes.

2.- La tasa de ocupación media durante toda la vida útil restante de la oficina, dada su singularidad y ubicación, sería prácticamente del 100%, pero como seguramente se produzcan cambios de inquilinos durante un periodo tan amplio y haría falta un periodo de comercialización e instalación del nuevo inquilino, se podría considerar del 97% a efectos de cálculo.

3.- Las rentas y costes se actualizarán al 0,52%, equivalente al 50% del incremento del IPC de los últimos 10 años.

4.- El coste de reforma y adaptación a los nuevos sistemas productivos e podría estimar en 150 €/m².

V.2 COMENTARIOS ESPECIFICOS RELATIVOS A LOS ACTIVOS

Este edificio presenta los siguientes aspectos positivos:

1.- Está ubicado en una zona excelente, frente a El Corte Inglés, en una planta alta de un edificio singular muy representativo y con gran aparcamiento.

2.- La posibilidad de compartimentar en varias oficinas o alquilarse como una sola unidad.

Como aspectos negativos destacamos:

1.- La antigüedad de la oficina que requiere una reforma integral lo que dejaría el inmueble vacío durante un periodo de unos 3 meses.

V.3 VALORACION

Para el cálculo del valor por actualización del inmueble partiremos de la relación de rentas actual, facilitada por el solicitante hasta la finalización de los contratos, 31 de agosto de 2018, para emplear 3 meses en su reforma y volver a ponerlo en el mercado a una renta de 17,50 €/m² mes.

Consideraremos que ya en enero de 2019 se ha conseguido alquilar ya reformada y que a lo largo de su vida útil se mantiene una media de ocupación del 97%.

A partir de 2019 el crecimiento de rentas se produciría de manera prudente en torno al 50% de la media del IPC de los últimos 10 años, es decir se estimaría una subida del 0,52% anual durante los 43 años restantes de vida útil estimados para el inmueble.

Consideramos que una vez desocupado se acometería la reforma integral del local con una inversión de 150 €/m², lo que equivaldría a 156.750,00 €.

Consideramos que cada 9 años haya que invertir en su renovación o reparaciones una cantidad que estimamos del orden de 60,00 €/m² sobre la SBA, lo que supondría una inversión de 62.700,00 €, más un 3,00% de los ingresos en conceptos de gastos de administración del propietario.

La tasa de actualización considerada será del 5,50% conforme a los estudios sectoriales expuestos a lo largo de este informe.

Adjuntamos los cálculos realizados:

METODO ACTUALIZACIÓN DE RENTAS - DATOS PREVIOS

EDIFICIO	AÑO	RENTA NETA €/M² MES	SBA M²	RENTA BRUTA €/AÑO	OCUPACION ESTIMADA	RENTA NETA €/AÑO
OFICINAS	2.018	14,74	1.045,00	53.910,50	100,00%	53.910,50
LOCALES	2.019	17,50	1.045,00	219.450,00	97,00%	212.866,50
	TOTAL		1.045,00	.		

Tasa actualización estimada:	**5,50%**		
Incremento de rentas y costes:	**0,52%**		
Coste inversión inicial:	**156.750,00**	€	
Coste mantenimiento Local:	**62.700,00**	€/cada 9 años	
Costes propiedad	**3,00%**	Sobre ventas	Durante toda la vida útil

OBSERVACIONES:
Estimamos que el edificio comercial se mantiene a renta de mercado con subidas del 0,52% y ocupación media del 97% durante toda su vida útil.

METODO ACTUALIZACION DE RENTAS

CASH FLOW

	AÑO	INGRESOS ALQUILER	COSTES CONSTRUCCION Y MANTENIMIENTO	GASTOS GENERALES Y RESTO DE COSTES	**RESULTADO**	**VALOR ACTUALIZACION DE RENTAS**
		€	€	€	**€**	**€**
1	2018	53.910,50	156.750,00	1.617,32	**-104.456,82**	**-101.697,56**
2	2019	212.866,50	0,00	6.386,00	**206.480,51**	**190.546,23**
3	2020	213.973,41	0,00	6.419,20	**207.554,20**	**181.551,73**
4	2021	215.086,07	0,00	6.452,58	**208.633,49**	**172.981,80**
5	2022	216.204,52	0,00	6.486,14	**209.718,38**	**164.816,40**
6	2023	217.328,78	0,00	6.519,86	**210.808,92**	**157.036,44**
7	2024	218.458,89	0,00	6.553,77	**211.905,12**	**149.623,73**
8	2025	219.594,87	0,00	6.587,85	**213.007,03**	**142.560,92**
9	2026	220.736,77	0,00	6.622,10	**214.114,66**	**135.831,50**
10	2027	221.884,60	65.696,14	6.656,54	**149.531,92**	**89.915,70**
11	2028	223.038,40	0,00	6.691,15	**216.347,25**	**123.310,64**
12	2029	224.198,20	0,00	6.725,95	**217.472,25**	**117.489,91**
13	2030	225.364,03	0,00	6.760,92	**218.603,11**	**111.943,94**
14	2031	226.535,92	0,00	6.796,08	**219.739,84**	**106.659,76**
15	2032	227.713,91	0,00	6.831,42	**220.882,49**	**101.625,02**
16	2033	228.898,02	0,00	6.866,94	**222.031,08**	**96.827,93**
17	2034	230.088,29	0,00	6.902,65	**223.185,64**	**92.257,28**
18	2035	231.284,75	0,00	6.938,54	**224.346,21**	**87.902,39**
19	2036	232.487,43	68.835,45	6.974,62	**156.677,35**	**58.188,31**
20	2037	233.696,37	0,00	7.010,89	**226.685,47**	**79.799,60**
21	2038	234.911,59	0,00	7.047,35	**227.864,24**	**76.032,76**
22	2039	236.133,13	0,00	7.083,99	**229.049,13**	**72.443,72**
23	2040	237.361,02	0,00	7.120,83	**230.240,19**	**69.024,11**
24	2041	238.595,30	0,00	7.157,86	**231.437,44**	**65.765,91**
25	2042	239.835,99	0,00	7.195,08	**232.640,91**	**62.661,51**
26	2043	241.083,14	0,00	7.232,49	**233.850,64**	**59.703,65**
27	2044	242.336,77	0,00	7.270,10	**235.066,67**	**56.885,41**
28	2045	243.596,92	72.124,78	7.307,91	**164.164,24**	**37.656,15**
29	2046	244.863,63	0,00	7.345,91	**237.517,72**	**51.641,75**
30	2047	246.136,92	0,00	7.384,11	**238.752,81**	**49.204,06**
31	2048	247.416,83	0,00	7.422,50	**239.994,32**	**46.881,44**
32	2049	248.703,40	0,00	7.461,10	**241.242,29**	**44.668,46**
33	2050	249.996,65	0,00	7.499,90	**242.496,75**	**42.559,94**
34	2040	251.296,64	0,00	7.538,90	**243.757,74**	**40.550,95**
35	2041	252.603,38	0,00	7.578,10	**245.025,28**	**38.636,79**
36	2042	253.916,92	0,00	7.617,51	**246.299,41**	**36.812,99**
37	2043	255.237,29	75.571,29	7.657,12	**172.008,88**	**24.368,91**
38	2044	256.564,52	0,00	7.696,94	**248.867,58**	**33.419,59**
39	2045	257.898,65	0,00	7.736,96	**250.161,69**	**31.842,06**
40	2046	259.239,73	0,00	7.777,19	**251.462,54**	**30.338,99**
41	2047	260.587,77	0,00	7.817,63	**252.770,14**	**28.906,88**
42	2048	261.942,83	0,00	7.858,28	**254.084,55**	**27.542,36**
43	2049	263.304,93	0,00	7.899,15	**255.405,79**	**26.242,26**
	SUMA	**10.016.914,15**	**438.977,66**	**300.507,42**	**9.277.429,06**	**3.312.962,28**

	VALOR DE MERCADO					
					VALOR ACTUAL METODO DE ACTUALIZACION DE RENTAS ESTIMADAS	
	VALOR DE	***1***	*OFICINA*		***3.312.962,28***	**€**
	VALOR DE MERCADO				***3.312.962,28***	**€**

- **VALOR ESTIMADO REDONDEADO: 3.313.000,00.-€.**

3.313.000,00 EUROS

(TRES MILLONES TRESCIENTOS TRECE MIL EUROS)

V.4 FECHA DE VALOR Y FECHA DE EMISION

La fecha de valor es el día 7 de mayo de 2018. Se hace constar que los valores pueden sufrir modificaciones a lo largo del tiempo y por lo tanto una valoración realizada en una fecha concreta puede no resultar válida para una fecha anterior o posterior.

Visita de inspección: 25 de abril de 2018.

V.5 COMENTARIOS A LA VALORACION

Fecha de la valoración:
La valoración se realiza considerando la información y el estado de los inmuebles y del mercado a fecha 7 de mayo de 2018, siendo esta la fecha de valoración a todos los efectos.

Solicitante y destinatario:
El solicitante y destinatario es:

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Activo:
El Activo valorado es la oficina en edificio exclusivo sita en la Calle Colón, nº 60, Planta 7ª, Letra 9 en el municipio de Valencia, provincia de Valencia (46004), supuesto libres de cargas, a efectos de obtener su valor de Mercado.

Finalidad de la valoración:
Esta valoración tiene como finalidad exclusiva determinar el valor de Mercado de los activos inmobiliarios para asesoramiento al propietario.

Uso del presente informe:
Este informe se emite para uso exclusivo del solicitante.

El presente informe de valoración debe ser entendido en su conjunto. La lectura e interpretación parcial del mismo puede desvirtuar el contenido y conclusiones de la valoración y conducir a una interpretación errónea.

Status del valorador:
Los valoradores, VALTECSA y Antonio Burgos Díaz, son valoradores externos e independientes del solicitante.

Criterio de la valoración:
Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando su venta por separado y no formando parte de una cartera de inmuebles.

Alcance de las investigaciones y comprobaciones realizadas:
Para emitir el presente informe se ha realizado inspección visual al inmueble. La documentación e información facilitada, referente a los contratos de alquiler, fechas de vencimiento y rentas se da por buena, por lo que el valor obtenido podría sufrir variación en caso de que los supuestos adoptados no se correspondieran con la realidad. Se incluye una relación con el alcance de las investigaciones realizadas.
El informe ha sido realizado partiendo de la documentación e información aportada por el cliente, así como en base a la visita de inspección realizada al inmueble. En caso de que exista documentación y/o información relevante no facilitada o que la aportada no se corresponda con la realidad el informe, los resultados carecerían de toda validez.

Las principales comprobaciones realizadas han sido:

- → Identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección ocular por parte de un técnico competente. Las comprobaciones respecto a su superficie y demás características físicas del inmueble se han basado en la información y documentación facilitada por el solicitante.

- → Respecto al estado de ocupación se parte del listado de inquilinos, fechas de contratos y vencimientos, así como de las rentas fijas y variables, que se asume como correcta y veraz.

- → Las características del inmueble referentes al planeamiento urbanístico vigente (licencias de apertura y actividad) ha sido realizada partiendo de la consulta a la web municipal y a la documentación e información facilitada por el cliente. En caso de que exista documentación y/o información relevante al respecto no facilitada o que la aportada no se corresponda con la realidad el informe, los resultados carecerían de toda validez.

- → Información de mercado. Comprobación de los valores de mercado mediante procedimientos muestrales y estadísticos en aquellos casos en los que para obtener el valor del inmueble se haya aplicado la comparación.

Todas estas comprobaciones tienen las limitaciones derivadas del alcance y veracidad de la documentación e información facilitada por el cliente así como de las posibles restricciones que pudiera haber en la realización de la visita de inspección al inmueble.

Para realizar estas comprobaciones se han verificado en base a lo anteriormente mencionado:

- Las características del entorno, la disponibilidad de comunicaciones e instalaciones que afectan al valor.
- Las características del inmueble.
- Las dimensiones y superficies de los inmuebles.
- El uso de los inmuebles.
- La descripción del inmueble
- El estado aparente de conservación y mantenimiento.
- La correspondencia, en su caso, entre la identificación registral, catastral y real del inmueble.
- La situación urbanística

V.6. SUPUESTOS Y SUPUESTOS ESPECIALES

Supuestos:

Se han pactado con el cliente los siguientes supuestos

La superficie ha sido contrastada documental pero no físicamente, por lo que el valor se obtiene en el supuesto de que la superficie adoptada se corresponda con la realidad y se ubique en el emplazamiento indicado en la documentación aportada.
Las comprobaciones urbanísticas se han realizado sobre la documentación aportada que se adjunta al informe, por lo que se recomienda contrastarlas con la cédula urbanística o certificado municipal.

En el caso de que los parámetros urbanísticos, sobre todo en lo referente a licencias de apertura y actividad, adoptados no se correspondan con los obtenidos de la información recabada, el valor es susceptible de ser modificado.

Los datos en cuanto a titularidad, uso y destino del inmueble han sido obtenidos de la documentación e información facilitada por el solicitante, por lo que se hace el supuesto de que dicha información y documentación se corresponde con la realidad, fundamentalmente en lo referente a la ocupación.

Se ha obtenido el valor del inmueble en el supuesto de que se encuentre libre de todo tipo de cargas y gravámenes, excepto de inquilinos.

Las comprobaciones e inspecciones realizadas por el valorador no tienen la consideración de inspecciones técnicas, limitándose a realizar las necesarias para obtener el valor del inmueble, sin realizar investigaciones que tengan como finalidad determinar ni el estado de los inmuebles en cuanto a patologías o vicios ocultos ni ningún otro.

No es objeto de este informe ofrecer asesoramiento sobre la naturaleza o riesgos de contaminación, tanto del terreno como de las edificaciones, o sobre la existencia de sustancias tóxicas, ni sobre los costes de su eliminación, por lo que el valor se obtiene en el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de tales riesgos o circunstancias.

El valor se obtiene en el supuesto de que los inmuebles no estén afectados por factores medioambientales inherentes al mismo o a la URBANIZACIÓN circundante que pudieran incidirle.

SECCION VI - CONFIDENCIALIDAD Y LIMITACIONES. RESPONSABILIDADES.

Confidencialidad

El presente informe está destinado exclusivamente al solicitante del mismo y para el uso descrito en el punto V.5, por lo que copiar, reproducir o distribuir a terceros necesitará el consentimiento previo y por escrito de VALTEC, S.A.

Limitaciones

Esta valoración se ha realizado bajo los supuesto de que no existan restricciones onerosas ni gastos extraordinarios de los que no tenemos conocimiento, y conforme a todos los supuestos reflejados en el presente informe y teniendo en cuenta los comentarios expresados.

Responsabilidades

El Valorador asume la responsabilidad en cuanto a la correcta aplicación de los métodos y bases de valoración empleados si bien no asume ninguna responsabilidad sobre la veracidad o realidad de la documentación, dado que los resultados reales podrían ser diferentes puesto que frecuentemente, la realidad fáctica, así como los acontecimientos y las circunstancias no resultan tal y como se esperaban y se pretende abarcar un período futuro en el que hay riesgos subyacentes, pudiendo estas diferencias, en algunos supuestos, ser significativas. En este sentido, ningún aspecto contenido en el presente Informe es o puede ser considerado como una promesa, garantía o declaración de compromiso alguno para el futuro. El Valorador posee el conocimiento, habilidades y comprensión necesaria para realizar la valoración de forma competente.

La responsabilidad de El Valorador por el presente informe queda limitada a la finalidad y cliente para el que se ha realizado, excluyendo expresamente la responsabilidad frente a terceros y otras finalidades. La responsabilidad de la valoración le corresponde al valorador individual. El Valorador es externo respecto a El Solicitante.

Se ha realizado el presente informe de valoración en base a la documentación e información facilitada por el solicitante sobre superficies, situación, propiedad y usuario, condiciones de ocupación, restricciones, situación urbanística, servidumbres, licencias, vicios ocultos etc. No asumimos ninguna responsabilidad derivada de que se nos oculte o se nos proporcione información incompleta.

El Valorador declara que no tiene vínculos anteriores de ningún tipo con El Solicitante y que por tanto actúa con la máxima objetividad.

El Solicitante solicitará el consentimiento por escrito a El Valorador en caso de querer reproducir o hacer referencias públicas a la valoración o al informe.

La valoración se realiza conforme a las NORMAS DE VALORACION RICS, 9ª EDICION de enero de 2014.

VALTECSA (el Valorador), dispone de un sistema de reclamaciones a disposición del solicitante.

El cumplimiento de las NORMAS DE VALORACION RICS implican la posibilidad de estar sujeto a seguimiento por parte de la Institución, según las normas de conducta y carácter disciplinario.

VALTECSA tiene una póliza de Responsabilidad Civil contratada.

Y para que conste esta opinión de valor, firmo el presente en Madrid, a 4 de mayo de 2018.

VALORADOR	SUPERVISOR	REPRESENTANTE SOCIEDAD
		
Antonio Ramón Burgos Díaz MRICS Nº 1296615	Raúl Fernández Sánchez Director Técnico VALTEC, S.A.	Enrique Gutiérrez Briones Director Operativo VALTEC, S.A.

APÉNDICE I

Bases de contratación

1. Siguiendo las instrucciones de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. hemos realizado el presente informe de valoración de la oficina en edificio exclusivo sita en la Calle Colón, nº 60, Planta 7ª, Letra 9 en el municipio de Valencia, provincia de Valencia (46004), supuesto libre de cargas, excepto inquilinos.

2. El presente informe tiene como finalidad exclusiva determinar el valor de mercado del inmueble con finalidad asesoramiento, declarando que no es válido ni para ninguna finalidad diferente a esta ni para ningún otro solicitante y/o destinatario distinto del indicado.

3. El Objeto de la valoración es la oficina en edificio exclusivo sita en la Calle Colón, nº 60, Planta 7ª, Letra 9 en el municipio de Valencia, provincia de Valencia (46004), supuesto libres de cargas, a efectos de obtener su valor de Mercado.

4. El Tipo de propiedad es Edificio Comercial alquilado.

5. El Derecho que se valora es la Plena Propiedad y sin servidumbres y cargas que graven la propiedad.

6. Las Bases de Valor empleadas en la valoración será el Valor de Mercado.

7. La fecha de la valoración será el 7 de mayo de 2018.

8. El Valorador declara que no tiene vínculos anteriores de ningún tipo con El Solicitante y que por tanto actúa con la máxima objetividad.

9. La responsabilidad de la valoración le corresponde al valorador individual. El Valorador es externo respecto a El Solicitante.

10. Se valora en euros (€).

11. La valoración se hará bajo los supuestos de que no existan restricciones onerosas ni gastos extraordinarios de los que no tenemos conocimiento, y conforme a todos los supuestos reflejados en el presente informe y teniendo en cuenta los comentarios expresados.

12. Las comprobaciones que se realizan son: *la inspección física exterior e interior, la documentación registral y la documentación catastral.*

13. Se ha dispuesto de documentación que acredite los inquilinos, fechas de contrato, de vencimiento y la renta actual.

14. El Solicitante solicitará el consentimiento por escrito a El Valorador en caso de querer reproducir o hacer referencias públicas a la valoración o al informe.

15. La valoración se realizará conforme a las NORMAS DE VALORACION RICS, 9ª EDICION de enero de 2014.

16. El Valorador posee el conocimiento, habilidades y comprensión necesaria para realizar la valoración de forma competente.

17. Los honorarios se calculan en base a la responsabilidad y cualificación necesaria.

18. La presente valoración se hace bajo el supuesto de que se encuentre, a la fecha de la valoración, alquilado a la renta facilitada por el solicitante y en las condiciones que figuran en el listado aportado.

19. VALTECSA (el Valorador), dispone de un sistema de reclamaciones a disposición del solicitante.

20. El cumplimiento de las NORMAS DE VALORACION RICS implican la posibilidad de estar sujeto a seguimiento por parte de la Institución, según las normas de conducta y carácter disciplinario.

ANEXO III

Comunicación a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI

A LA DELEGACIÓN ESPECIAL DE VALENCIA DE LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

Don Salvador Ernesto Fondeur Mendoza, con pasaporte en vigor número SC4579933 y N.I.E. número Y3843391J, mayor de edad, de nacionalidad dominicana, de profesión empresario, de estado civil casado, con domicilio a estos efectos en Valencia, (Valencia - 46001), avenida Barón de Carcer, número 10; en nombre y representación, como administrador solidario, de la mercantil **"VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A."**, con C.I.F. A12936340, domiciliada en Gandía, (CP 46701-Valencia), Avenida Blasco Ibáñez, 6 (Centro Comercial Plaza Mayor), en adelante **"la Sociedad"**.

EXPONE

Primero.- Que de conformidad con lo previsto en el artículo 8 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, *"Ley 11/2009"*), la Junta general de accionistas de la Sociedad, en su reunión de fecha de 2 de Noviembre de 2.016, adoptó, por unanimidad, el acuerdo de optar por la aplicación en el Impuesto de Sociedades del régimen fiscal especial regulado en la citada Ley. Se adjunta copia del certificado del Acta de la Junta General de Accionistas de la Sociedad por la que se documenta dicho acuerdo como **anexo número 1.**

Segundo.- Que dicha opción se adopta y comunica antes del transcurso de los tres últimos meses previos a la conclusión del periodo impositivo de la Sociedad que está fijado en el 31 de Agosto.

Tercero.- Que, en cumplimiento de lo previsto en el referido artículo 8 de la Ley 11/2009, se **COMUNICA** a la Agencia Estatal de Administración Tributaria, mediante el presente escrito, la opción por la aplicación del régimen especial regulado en dicha Ley, con efectos para el propio ejercicio que se ha iniciado el pasado día 1 de Septiembre de 2016 y finaliza el próximo 31 de Agosto de 2.017 y sucesivos.

En Valencia, a 11 de Noviembre de 2.016

Don Salvador Ernesto Fondeur Mendoza

Administrador Solidario

Registro General de la AEAT
RGTO. DEL. ESP. VALENCIA
VERACRUZ PROPERTIES, S.A.
Nº registro: RGE / 03473151 / 2016
Fecha: 15/11/2016 Hora: 12:35

ANEXO IV

Cuentas anuales abreviadas auditadas a 31 de diciembre de 2017, a 31 de agosto de 2017, a 31 de agosto de 2016 y a 31 de diciembre de 2015

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales abreviadas correspondientes al ejercicio de cuatro meses cerrado el 31 de diciembre de 2017

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales abreviadas

Grant Thornton
C/ de José Abascal, 56
28003 Madrid
T. [+34 91 576 39 99]
F. [+34 91 577 48 32]
www.GrantThornton.es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Veracruz Properties Socimi, S.A. (Por encargo de los administradores):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Veracruz Properties Socimi, S.A. (en adelante, la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio de 4 meses terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio de 4 meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2a de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio de 4 meses terminado el 31 de diciembre de 2017. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Tal como se informa en la nota 6 de la memoria abreviada adjunta, la Sociedad cuenta con cuatro centros comerciales explotados en régimen de alquiler, que figuran registrados en el epígrafe de Inversiones inmobiliarias del balance abreviado a 31 de diciembre de 2017 por un importe neto de 63.844.737 euros.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal como se indica en las notas 4b), c) y d) de la memoria abreviada, las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición minorado por su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. El importe de las pérdidas por deterioro viene determinado por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. El valor recuperable a 31 de diciembre de 2017 se ha determinado en base a las tasaciones efectuadas por expertos independientes de la dirección empleándose el método de descuento de flujos de efectivo, confeccionado en base a contratos formalizados con sus arrendatarios, descontados a una tasa de mercado y considerando otras variables en condiciones de incertidumbre, siendo esta cuestión el riesgo más significativo de incorrección material en relación a las citadas inversiones debido a las estimaciones y juicios de valor incluidas en la determinación del valor recuperable de las mismas.

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio de 4 meses terminado el 31 de diciembre de 2017 y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

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

ROAC nº S0231

Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

14 de mayo de 2018

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.P.

2018 Núm. 01/18/11234
96,00 EUR
SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Cuentas Anuales
abreviadas

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Balance

correspondiente al ejercicio de cuatro meses cerrado el 31 de diciembre de 2017

(expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31.12.2017	31.08.2017
ACTIVO NO CORRIENTE		**64.319.738**	**64.724.372**
Inmovilizado intangible		**985**	**1.112**
Patentes, licencias y marcas y similares		430	445
Aplicaciones informáticas		556	667
Inmovilizado material	**5**	**35.637**	**31.590**
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		35.637	31.590
Inversiones inmobiliarias	**6**	**63.844.737**	**64.253.731**
Terrenos		20.175.374	20.274.327
Construcciones		43.669.363	43.979.404
Inversiones financieras a largo plazo	**8**	**438.378**	**437.939**
Instrumentos de patrimonio		50.071	49.632
Otros activos financieros		388.307	388.307
ACTIVO CORRIENTE		**2.995.872**	**4.304.801**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**9**	**736.988**	**562.946**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		578.888	485.406
Deudores varios		722	-
Activos por impuesto corriente	**13**	45.918	45.918
Otros créditos con las Administraciones Públicas	**13**	111.460	31.622
Periodificaciones a corto plazo		**91.550**	**95.070**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**2.167.334**	**3.646.786**
Tesorería		2.167.334	3.646.786
TOTAL ACTIVO		**67.315.610**	**69.029.173**

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Balance abreviado

correspondiente al ejercicio de cuatro meses cerrado el 31 de diciembre de 2017

(expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31.12.2017	31.08.2017
PATRIMONIO NETO		**35.574.264**	**35.296.958**
Fondos propios	**10**	**35.574.264**	**35.296.958**
Capital		**21.554.000**	**21.554.000**
Capital escriturado		21.554.000	21.554.000
Prima de emisión		**12.934.708**	**12.934.708**
Reservas		**558.251**	**411.788**
Legal y estatutarias		476.365	257.522
Otras reservas		81.886	154.266
Dividendos a cuenta	**3**	**-**	**(1.791.967)**
Resultado del ejercicio	**3**	**527.305**	**2.188.428**
PASIVO NO CORRIENTE		**29.008.906**	**29.769.608**
Deudas a largo plazo	**11**	**29.008.906**	**29.769.608**
Deuda con entidades de crédito		28.103.991	28.870.741
Otros pasivos financieros	**8**	904.915	898.867
PASIVO CORRIENTE		**2.732.439**	**3.962.607**
Deudas a corto plazo	**11**	**2.173.188**	**2.122.287**
Deuda con entidades de crédito		2.173.161	2.122.287
Otros pasivos financieros		27	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**12**	**559.252**	**1.840.320**
Proveedores		-	2.478
Acreedores varios		290.508	1.419.171
Otras deudas con las Administraciones Públicas	**13**	268.744	418.671
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**67.315.609**	**69.029.173**

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada

correspondiente al ejercicio de cuatro meses cerrado el 31 de diciembre de 2017

(expresada en euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	31.12.2017	31.08.2017
Importe neto de la cifra de negocios	**14 a**	**2.216.925**	**6.952.205**
Ventas		2.078.148	6.948.149
Prestaciones de servicios		138.777	**4.056**
Otros ingresos de explotación		**12.930**	**57.973**
Gastos de personal	**14 b**	**(133.365)**	**(252.293)**
Sueldos, salarios y asimilados		(109.721)	(207.401)
Cargas sociales		(23.644)	(44.891)
Otros gastos de explotación	**14 c**	**(939.325)**	**(2.795.079)**
Servicios exteriores		(700.232)	(2.177.615)
Tributos		(239.094)	(615.800)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	**9**	-	(1.305)
Otros gastos de gestión corriente		-	(359)
Amortización del inmovilizado		**(441.870)**	**(1.216.168)**
Otros resultados		**(21.763)**	**(14.188)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**693.531**	**2.732.451**
Ingresos financieros		**602**	**4.500**
De participaciones en instrumento de patrimonio		602	4.500
En empresas del grupo y asociadas		602	4.500
Gastos financieros		**(165.103)**	**(517.942)**
Por deudas con terceros		(165.103)	(517.942)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		**(1.819)**	**2.656**
venta		(1.819)	2.656
Diferencias de cambio		**94**	**(33.237)**
RESULTADO FINANCIERO		**(166.226)**	**(544.023)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**527.305**	**2.188.428**
Impuestos sobre beneficios	**13**	**-**	**-**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**3**	**527.305**	**2.188.428**

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Abreviado

correspondiente al ejercicio de cuatro meses cerrado el 31 de diciembre de 2017

(expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS ABREVIADO

	Nota	31.12.2017	31.08.2017
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	**527.305**	**2.188.428**
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		**-**	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		**-**	**-**
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**527.305**	**2.188.428**

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	TOTAL
SALDO AJUSTADO A 1 DE SEPTIEMBRE DE 2016	**20.471.000**	**10.948.844**	**241.408**	**1.070.380**	**(650.000)**	**32.081.632**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	2.188.429	-	2.188.429
Operaciones con socios o propietarios	1.083.000	1.985.865	270.404	(920.404)	650.000	3.068.865
Aumento de capital	1.083.000	1.985.865	-	-	-	3.068.865
(-) Distribución de dividendos	-	-	270.404	(920.404)	(650.000)	-
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	(100.024)	(149.976)	(1.791.967)	(2.041.967)
SALDO A 31 DE AGOSTO DE 2017	**21.554.000**	**12.934.708**	**411.788**	**2.188.429**	**(1.791.967)**	**35.296.958**
SALDO AJUSTADO A 1 DE SEPTIEMBRE DE 2017	**21.554.000**	**12.934.708**	**411.788**	**2.188.429**	**(1.791.967)**	**35.296.958**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	527.305	-	527.305
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	146.463	(2.188.429)	1.791.967	(250.000)
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2017	**21.554.000**	**12.934.708**	**558.251**	**527.305**	**-**	**35.574.264**

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de cuatro meses cerrado el 31 de diciembre de 2017

1) Actividad

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

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

La sociedad posee a 31 de diciembre de 2017 los siguientes inmuebles:

- Centro Comercial de Játiva
- Centro Comercial de Gandía
- Terreno situado en Gandía
- Centro Comercial de Parla
- Centro Comercial de Córdoba

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

La Sociedad ha modificado durante el ejercicio 2017 su cierre económico a la fecha de 31 de diciembre de 2017.

Régimen SOCIMI

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

Requisitos de inversión (Art.3)

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

Este porcentaje se calculará sobre el balance abreviado 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 abreviadas. 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 abreviadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

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

En este sentido el plazo se computará:

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

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no tiene sus acciones en negociación en un mercado regulado. El Administradores tiene previsto cumplir la normativa con la finalidad de cotizar en un mercado regulado dentro del plazo estipulado para ello.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros. A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad sí cumple dicho requisito.

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de cuatro meses cerrado el 31 de diciembre de 2017

Obligación de distribución de resultados (Art.6)

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

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

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

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

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

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

2) Bases de presentación de las Cuentas Anuales abreviadas

a) Imagen fiel

Las Cuentas Anuales abreviadas, compuestas por el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado de cambios en el patrimonio neto abreviado y la memoria

abreviada compuesta por las notas 1 a 18, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2017, de 2 de diciembre con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los cambios en el patrimonio neto correspondientes al ejercicio.

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

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

b) Principios contables

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

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

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

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

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales abreviadas, 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 abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y del estado de cambios en el patrimonio neto abreviado, además de las cifras del ejercicio, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria abreviada también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Al efectuar la comparación de la información entre ejercicios es necesario tener en cuenta que, a efectos de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, la Sociedad ha modificado su cierre

económico a la fecha de 31 de diciembre de 2017, por lo que el ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2017 es un ejercicio de sólo 4 meses.

e) Agrupación de partidas

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

f) Elementos recogidos en varias partidas

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

g) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

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

3) Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado a 31 de diciembre de 2017 que el Consejo de Administración someterá a aprobación de la Junta General de Accionistas es el siguiente:

Base de reparto	Euros
Pérdidas y ganancias (beneficios)	527.305
Total	527.305
Aplicación	
Reparto dividendos	450.000
Reserva voluntaria	24.575
Reserva legal	52.731
Total	527.305

Con fecha 28 de febrero de 2018 la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado del ejercicio a 31 de agosto de 2017 por importe de 2.188.428 euros de beneficios. Se distribuyeron un total de 1.791.967 euros a dividendos, 177.618 euros a reservas voluntarias y 218.843 euros a reserva legal.

Con fecha 27 de noviembre de 2017 se ha aprobado por la Junta General de Accionistas la distribución de dividendos por importe de 250.000 euros con cargo a reservas voluntarias.

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

a.1) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios

distribuidos por las entidades a que se refiere el artículo 2 apartado 2 de la ley 11/2009.

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

a.3) Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

4) Normas de registro y valoración

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

a) Inmovilizado intangible

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

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

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Deterioro de valor del inmovilizado intangible y material

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

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

d) Inversiones inmobiliarias

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

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

e) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

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

e.1) Arrendamiento financiero

La sociedad no mantiene arrendamientos financieros.

e.2) Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada 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 abreviado conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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

f) Instrumentos financieros

f.1) Activos financieros

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

f.1.1) Préstamos y partidas a cobrar

Corresponden a créditos por operaciones comerciales o no comerciales, originados en la venta de bienes, entregas de efectivo o prestación de servicios.

cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable y que no se negocian en un mercado activo.

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

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

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

f.2) Pasivos financieros

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

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

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

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

f.3) Fianzas entregadas y recibidas

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

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

g) Impuesto sobre beneficios

Régimen tributario SOCIMI

Con fecha 2 de noviembre de 2016, la Junta General de Accionistas 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 ha comunicado a la Agencia Tributaria con fecha 11 de noviembre de 2016 el acogimiento al régimen legal de SOCIMI con efectos desde el 1 de septiembre de 2016.

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

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

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

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

A juicio de los Administradores de la Sociedad, dichas condiciones no se encuentran totalmente cumplidas a 31 de agosto de 2017, puesto que la Sociedad no tiene sus acciones en negociación en un mercado regulado. Los Administradores tienen previsto cumplir la normativa con la finalidad de cotizar en un mercado regulado en el próximo plazo (ver nota 1). La Sociedad se encuentra dentro del plazo de dos años desde la entrada al régimen de SOCIMI para poder cumplirlas.

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

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

impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en el ejercicio, darán lugar a un menor importe del impuesto corriente.

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

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

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

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

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

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

h) Provisiones y contingencias

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

h.1) Provisiones

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

h.2) Pasivos contingentes

Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya

materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

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 minora del importe de la deuda sino que se reconoce como un activo, si no existen dudas de que dicho reembolso será percibido.

i) Transacciones entre partes vinculadas

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

j) Ingresos y gastos

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

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

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

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

5) Inmovilizado material

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

	Equipos para procesamiento de información	Total
Valores brutos		
Saldo al 31.08.16	9.205	9.205
Entradas	27.010	27.010
Saldo al 31.08.17	36.215	36.215
Entradas	8.198	8.198
Saldo al 31.12.17	44.413	44.413
Amortización acumulada		
Saldo al 31.08.16	(2.808)	(2.808)
Entradas	(1.817)	(1.817)
Saldo al 31.08.17	(4.625)	(4.625)
Entradas	(4.151)	(4.151)
Saldo al 31.12.17	(8.776)	(8.776)
Valor Neto Contable al 31.08.17	31.590	31.590
Valor Neto Contable al 31.12.17	35.637	35.637

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

6) Inversiones inmobiliarias

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

	Terrenos	Construcciones	Total
Valores brutos			
Saldo al 31.08.16	20.172.648	45.076.107	65.248.755
Entradas	2.726	1.231.628	1.234.354
Saldo al 31.08.17	20.175.374	46.307.735	66.483.109
Entradas	-	30.858	30.858
Saldo al 31.12.17	20.175.374	46.338.593	66.513.967
Amortización acumulada			
Saldo al 31.12.15	-	(1.015.365)	(1.015.365)
Entradas	-	(1.214.013)	(1.214.013)
Saldo al 31.08.16	-	(2.229.378)	(2.229.378)
Entradas	-	(439.852)	(439.852)
Saldo al 31.08.17	-	(2.669.230)	(2.669.230)
Valor Neto Contable al 31.08.17	20.175.374	44.078.357	64.253.731
Valor Neto Contable al 31.12.17	20.175.374	43.669.363	63.844.737

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

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

- Centro Comercial de Játiva, denominado "Plaza Mayor Xátiva". Situado en la calle Antiga Senda de Càrcer nº1. Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 30 de septiembre de 2014. El complejo comercial cuenta con una superficie total construida de 57.903,54 m2 y una superficie bruta alquilable de 32.623 m2. La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance abreviado de situación por un valor bruto de 8.033.327 euros como terrenos y 12.172.840 euros como construcciones. Los locales de este centro se han encontrado durante el 2017 al 58% de ocupación (61% en agosto 2017). El porcentaje de reducción de un ejercicio a otro se debe principalmente a la salida de un arrendatario.

- Centro Comercial de Gandía, denominado "Plaza Mayor Gandía". Situado en la Calle Blasco Ibañez S/N (actualmente denominada C/General 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:

    - Planta solar: 7.791 m2
    - Sótano: 10.429 m2 (aparcamientos y locales comerciales)
    - Planta baja: 6.295 m2 (locales comerciales)
    - Primera planta: 3.901 m2 (locales y espacios comerciales)

  La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance abreviado de situación por un valor bruto de 1.059.135 euros como terrenos y 7.039.424 euros como construcciones. Los locales de este centro se han encontrado durante el 2017 al 84% de ocupación (93% en agosto 2017)

- Terrenos situados en Gandía, consistentes en fincas registrales colindantes en la Calle Miramar S/N. La Sociedad ha registrado estos terrenos en su balance abreviado de situación por un valor bruto de 2.050.870 euros. Estos terrenos se corresponden a las siguientes fincas:

    - Finca nº 57.975: 2.528 m2
    - Finca nº 60.662: 765 m2

- Centro Comercial de Parla, Madrid, denominado "Parla Natura". Situado en la parcela 1-M12A en la UE1 del SECTOR 5 del PGOU de Parla (Madrid). Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 29 de julio de 2016. El complejo comercial cuenta con una superficie total de 48.399 m2, de los cuales 30.393 m2 se corresponden a aparcamientos exteriores y 18.008 m2 a edificaciones:

    - Edificio A: Una planta de 9.000m2 construidos. Uso comercial
    - Edificio B: Una planta de 4.504,41m2 construidos. Uso comercial
    - Edificio C: Una planta de 4.504,01m2 construidos. Uso comercial

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

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

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

Las principales altas del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2017 se corresponden a las activaciones de las obras realizadas en los locales de los arrendatarios.

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

Durante el periodo de cuatro meses cerrado el 31 de diciembre de 2017 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 2.216.925 euros (6.952.205 euros en el ejercicio hasta 31 de agosto de 2017) y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 1.536.324 euros (4.277.727 euros en el ejercicio hasta 31 de agosto de 2017).

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

- Centro Comercial de Játiva: 34.427.832 euros (10 de abril de 2017)
- Centro Comercial de Gandía: 14.876.899 euros (10 de abril de 2017)
- Terreno situado en Gandía: 3.830.000 euros (10 de abril de 2017)
- Centro Comercial de Parla: 19.360.846 euros (11 de noviembre de 2017)
- Centro Comercial de Córdoba: 23.678.811 euros (17 de noviembre de 2017)

El método de valoración realizado por expertos independientes de reconocido prestigio ha consistido en el descuento de flujos actualizados a unos tipos que oscilan entre el 6,75% y el 7,50%.

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

7) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

7.1. Arrendamiento operativo

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

	31.12.17	31.08.17
Menos de un año	5.664.481	5.664.481
Entre uno y cinco años	21.384.882	21.384.882
Más de cinco años	55.564.038	55.564.038
	82.613.401	82.613.401

Como arrendadores, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que ha tenido durante el ejercicio de 4 meses cerrado el 31 de diciembre de 2017 la Sociedad son los siguientes:

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

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

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

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

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

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

	31.12.2017	31.08.2017
Menos de un año	317.413	309.245
Entre uno y cinco años	165.221	159.997
Más de cinco años	422.281	429.625
	904.915	898.867

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

9) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

Concepto	31.12.17	31.08.17
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	578.888	485.406
Deudores varios	722	-
Activos por impuesto corriente (ver nota 13)	45.918	45.918
Otros créditos con las Administraciones Públicas (ver nota 13)	111.460	31.622
Total	736.988	562.946

Al cierre del ejercicio finalizado el 31 de agosto de 2017, se produjeron unas pérdidas derivadas por deterioro de saldos comerciales pendientes de cobro originadas por riesgo de crédito por importe de 1.305 euros.

10) Fondos Propios

a) Capital social

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

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

Tras estas operaciones, a 31 de diciembre de 2015 el capital social ascendía a 14.500.000 euros, representado por 14.500 acciones, de 1.000 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, 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 agosto de 2017 el capital social ascendía a 21.554.000 euros y la prima de emisión a 12.934.708 euros (mismos importe al 31 de diciembre de 2017). La escritura de esta última ampliación, ha sido inscrita en el Registro Mercantil con fecha 20 de octubre de 2017.

Tras las ampliaciones comentadas, las sociedades que al 31 de diciembre de 2017 cuentan con una participación igual o superior al 5% son las siguientes:

	Porcentaje Participación
GOLD CHANDELIER INC	10,49%
LOGAN GROUP INC	10,02%
ALMAGRE SA	10,02%
ECODAY INTERNATIONAL CORP	10,02%
ROCK VALLEY TRADING INC	10,02%
PRIMEFIELD INTERNATIONAL INC	10,02%
KLEINCORP INTERNATIONAL INC	10,02%
ENOPEN CORP	10,01%

b) Reserva legal

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

Al 31 de diciembre de 2017, esta reserva asciende a 476.365 euros y no se encuentra totalmente constituida.

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

11) Deudas a largo plazo y a corto plazo

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

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

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

A 31 de agosto de 2017, las deudas a largo y corto plazo se clasifican en base a las siguientes categorías:

	Deudas a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Total
	31.08.17	31.08.17	31.08.17
Categorías:			
Débitos y partidas a pagar	28.870.741	898.867	29.769.608
	28.870.741	898.867	29.769.608

	Deudas a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Total
	31.08.17	31.08.17	31.08.17
Categorías:			
Débitos y partidas a pagar	2.122.287	-	2.122.287
	2.122.287	-	2.122.287

Dentro del epígrafe "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" del balance abreviado de situación a 31 de diciembre del 2017 están incluidos:

- Cuotas pendientes de devolución del préstamo hipotecario formalizado con el banco Sabadell con fecha 30 de septiembre de 2014 por importe de 11.817.500 euros a largo plazo y 942.500 euros a corto plazo. El préstamo se formalizó por un importe total de 14.500.000 euros, devengando un tipo de interés fijo para el primer periodo del 2,259% y un tipo de interés variable para los periodos siguientes del 1,75% más el tipo de referencia Euribor a 12 meses. Las obligaciones de pago tienen vencimiento en la fecha 30 de septiembre de 2024. Las garantías hipotecarias formalizadas bajo dicho contrato son las siguientes:
    - Centro comercial "Plaza Mayor Xátiva" valorado por 34.427.832 euros (ver Nota 6)
    - Centro comercial "Plaza Mayor Gandía" valorado por 14.876.899 euros (ver Nota 6)

- Cuotas pendientes de devolución del préstamo hipotecario formalizado con el banco Sabadell con fecha 29 de julio de 2016 por importe de 7.518.250 euros a largo plazo y 510.000 euros a corto plazo. El préstamo se formalizó por un importe total de 8.500.000 euros, devengando un tipo de interés fijo del 1,90%. Las obligaciones de pago tienen vencimiento en la fecha 30 de junio de 2026. Las garantías hipotecarias formalizadas bajo dicho contrato son las siguientes:

  - Centro comercial "Parla Natura" valorado por 19.360.846 euros (ver Nota 6)

- Cuotas pendientes de devolución del préstamo hipotecario formalizado con el banco Bankia con fecha 28 de julio de 2016 por importe de 8.768.241 euros a largo plazo y 620.998 euros a corto plazo. El préstamo se formalizó por un importe total de 10.000.000 euros, devengando un tipo de interés semestral fijo del 1,30%. Las obligaciones de pago tienen vencimiento en la fecha 28 de julio de 2031. Las garantías hipotecarias formalizadas bajo dicho contrato son las siguientes:

  - Centro comercial "El Arcangel" valorado por 23.678.811 euros (ver Nota 6)

- Fianzas que la Sociedad ha ido recibiendo de sus arrendatarios, contempladas bajo contrato de arrendamiento por importe de 904.915 euros.

Dentro del epígrafe "Deudas a corto plazo" del balance abreviado de situación están incluidos:

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

a) Clasificación por vencimientos

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

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

	31 de agosto de 2017				
	2019	2020	2021	Resto	Total
Deudas:					
Deudas con entidades de crédito	2.154.497	2.341.997	2.648.997	21.725.250	28.870.741
Otros pasivos financieros	-	-	-	898.867	898.867
	2.154.497	2.341.997	2.648.997	22.624.117	29.769.608

b) Impago e incumplimiento de condiciones contractuales

Al 31 de diciembre de 2017 se han incumplido determinadas condiciones exigidas en los

préstamos anteriormente descritos con el banco Sabadell. Como consecuencia de ello, las entidades financieras podrían exigir a la Sociedad la amortización anticipada de parte de la deuda financiera que figura registrados dentro del epígrafe del pasivo no corriente "Deudas con entidades de crédito" por importe de 19.355.750 euros y parte de la deuda financiera que figura registrados en el pasivo corriente dentro del epígrafe "Deudas con entidades de crédito" por importe de 1.452.500 euros. No obstante lo anterior, la Sociedad ha obtenido con fecha 31 de diciembre de 2017 la comunicación por parte del Agente de que dichos incumplimientos no implicará la cancelación anticipada de dicha fuente de financiación. El contrato de financiación establece que los préstamos podrán ser considerados vencidos anticipadamente en caso de que no se cumplan las siguientes condiciones:

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

12) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

Concepto	31.12.17	31.08.17
Proveedores	-	2.478
Acreedores varios	290.508	1.419.171
Otras deudas con las Administraciones Públicas (ver nota 13)	268.744	418.671
Total	559.252	1.840.320

El saldo mantenido a 31 de agosto de 2017 incluía un saldo pendiente de pago de importe de 1.028.500 euros con uno de los arrendatarios por el pago de las obras realizadas en sus locales (ver activaciones de dichas obras incluidas dentro de las altas de la nota 6). Este importe ha sido pagado antes del 31 de diciembre de 2017.

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

	31.12.2017	**31.08.2017**
Periodo medio de pago a proveedores	49	46

13) Situación fiscal

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

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

31 de agosto de 2017		
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Cuenta	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	31.622	-
Impuesto sobre la renta de las personas fisicas	-	(10.030)
Pasivo por Impuesto de Actividad Economica	-	(61.493)
Activo por impuesto corriente	45.918	-
Pasivo por Impuesto sobre Bienes Inmuebles	-	(302.741)
Pasivo por retención de dividendos	-	(37.409)
Organismos de la Seguridad Social	-	(6.998)
	77.540	(418.671)

Régimen fiscal especial SOCIMI:

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

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

Impuesto sobre sociedades:

La conciliación del importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades (resultado fiscal) para el ejercicio de 4 meses terminado el 31 de diciembre de 2017 era la siguiente:

31 de diciembre de 2017	Total
Resultado contable	527.305
Base Imponible Previa	527.305
Otras diferencias de imputación temporal de ingresos y gastos. Régimen Especial	(527.305)
Base Imponible	-
Tipo de Gravamen 25%	-
Cuota Íntegra	-
Retenciones y pagos a cuenta (-)	-
IMPORTE A DEVOLVER/PAGAR	-

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

31 de agosto de 2017	Total
Resultado contable	2.188.429
Base Imponible Previa	2.188.429
Otras diferencias de imputación temporal de ingresos y gastos. Régimen Especial	(2.188.429)
Base Imponible	-
Tipo de Gravamen 25%	-
Cuota Íntegra	-
Retenciones y pagos a cuenta (-)	-
IMPORTE A DEVOLVER/PAGAR	-

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2017, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios desde su constitución para todos los impuestos que le son de aplicación. Los Administradores consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las Cuentas Anuales abreviadas adjuntas.

14) Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

	31.12.17	31.08.17
Alquiler de inmuebles	2.216.925	6.952.205
	2.216.925	6.952.205

b) Gastos de personal

Su desglose es el siguiente:

	31.12.17	31.08.17
Sueldos, salarios y asimilados	(109.721)	(207.401)
Cargas sociales	(23.644)	(44.891)
	(133.365)	(252.293)

c) Servicios exteriores

Su desglose es el siguiente:

	31.12.17	31.08.17
Arrendamientos	(12.666)	(37.667)
Mantenimiento	(81.180)	(147.245)
Servicios profesionales independientes	(50.426)	(312.248)
Primas de seguro	(674)	(54.531)
Servicios bancarios	(1.517)	(12.392)
Publicidad y márketing	(89.734)	(170.769)
Suministros	(60.256)	(189.713)
Otros servicios	(403.778)	(1.253.049)
Tributos	(239.094)	(615.800)
	(939.325)	(2.793.415)

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

La cuenta de tributos a 31 de agosto de 2017 recogía principalmente los IBIs de 12 meses devengados para los centros de Gandía y Xátiva por importe de 365.516 euros así como los IBIs de 8 meses devengados para los centros de Parla y Córdoba por importe de 168.056 euros (los IBIs del ejercicio fiscal anual comprendido entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de diciembre de 2016 correspondientes a los inmuebles de Parla y de Córdoba se acordaron en el contrato de compraventa que irían a cargo del vendedor).

15) Hechos posteriores al cierre

La Sociedad ha realizado con fecha 6 de marzo de 2018 la adquisición de un nuevo inmueble (edificio de oficinas) situado en la calle Colón, 60, Valencia, por un importe total de 2.550.000

euros, habiendo formalizado con fecha 26 de marzo de 2018 un préstamo hipotecario por un importe de 1.364.250 euros con la entidad bancaria Bankia para financiar la adquisición de dicho inmueble. El vencimiento de la deuda es de 12 años desde la fecha de la formalización del contrato devengando un tipo de interés fijo del 1,50%.

Adicionalmente, la Sociedad ha realizado con fecha 26 de marzo de 2018 la adquisición de dos nuevos inmuebles (residencias geriátricas):

- Inmueble situado en la Calle Pintor de Pedro de Valencia, 8, Torrent, por un importe de 2.700.000 euros
- Inmueble situado en la Calle San Juan, 30, Valencia, por un importe de 2.000.000 euros.

Para financiar la adquisición de dichos inmuebles, se ha formalizado con fecha 26 de marzo de 2018 un préstamo hipotecario por un importe total de 2.491.000 euros con la entidad bancaria Bankia. El vencimiento de la deuda es de 10 años desde la fecha de la formalización del contrato devengando un tipo de interés fijo del 1,50%.

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

No se han producido otros hechos relevantes adicionales con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales abreviadas.

16) Operaciones con partes vinculadas

Durante los ejercicios cerrados el 31 de agosto de 2017 y 31 de diciembre de 2017 no se han realizado operaciones con la sociedad dominante Veracruz Properties Management INC (sociedad escindida durante el ejercicio). No existen saldos pendientes de liquidar con ninguna de las sociedades del grupo.

La política de precios seguida en la totalidad de transacciones realizadas durante el ejercicio obedece a la aplicación del valor normal de mercado, de acuerdo con el artículo 16 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

17) Otra información

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

Sexo	**31.12.17**	**31.08.17**
Hombre	7,00	4,10
Mujer	1,00	1,00
TOTAL	**8,00**	**5,10**

Los honorarios devengados por los auditores de la Sociedad han sido de 5.000 euros (8.000 euros a 31 de agosto de 2017).

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

A 31 de diciembre de 2017, la alta dirección está compuesta por un miembro del Consejo de Administración.

Las retribuciones percibidas durante el periodo comprendido entre el 1 de septiembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2017 por los miembros del Consejo de Administración y por el personal de alta dirección de la Sociedad han sido de 49.912 euros (80.558 euros al 31 de agosto de 2017)

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 a 31 de agosto de 2016: Reserva Legal (165.482 euros) y Reserva Voluntaria (75.926 euros).

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

   c.1) Se ha producido distribución de dividendos a cuenta con cargo a beneficios del ejercicio durante el periodo comprendido desde la fecha de aplicación del régimen fiscal atribuido por esta Ley hasta el 31 de diciembre de 2017 por importe total de 1.791.967 euros.

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

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

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

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

e.1) Ver nota 3.

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

f.1) Centro Comercial Plaza Mayor Játiva: 30 de septiembre de 2014
f.2) Centro Comercial Plaza Mayor Gandía: 30 de septiembre de 2014
f.3) Centro Comercial Parla Natura: 29 de julio de 2016
f.4) Centro Comercial Arcángel: 28 de julio de 2016

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

g.1) Los activos que computan dentro del 80 por ciento al que se refiere dicho apartado de la Ley, se corresponden a los descritos en el punto anterior f) y sus valores brutos individuales son los reflejados en la nota 6 de la presente memoria abreviada. El valor neto contable del total de estos activos a 31 de diciembre de 2017 se corresponde a un importe total de 63.844.737 euros.

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

h.1) Existen reservas procedentes de ejercicios en los que ha resultado aplicable el Régimen Fiscal establecido en esta Ley por importe de 81.886€.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS POR EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. han formulado las Cuentas Anuales abreviadas (balance abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, estado de cambios en el patrimonio neto abreviado y memoria abreviada) y el informe de gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio de cuatro meses terminado el 31 de diciembre de 2017.

Asimismo declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la memoria abreviada, que se extiende en las páginas número 1 a 27.

Valencia, 31 de Marzo de 2018

D. Miguel E. Nuñez Pérez (Presidente)

D. Salvador E. Fondeur (Secretario Consejero)

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio anual cerrado el 31 de agosto de 2017

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Abreviadas

Grant Thornton

Grant Thornton
Calle de José Abascal, 56, Madrid
28003 Madrid
T. [+34 91 576 39 99]
F. [+34 91 577 48 32]

www.GrantThornton.es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Veracruz Properties Socimi, S.A. (por encargo de los administradores):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Veracruz Properties Socimi, S.A. (en adelante, la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de agosto de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de agosto de 2017, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2a de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Tal como se informa en la nota 6 de la memoria abreviada adjunta, la Sociedad cuenta con cuatro centros comerciales explotados en régimen de alquiler, que figuran registrados en el epígrafe de Inversiones inmobiliarias del balance abreviado a 31 de agosto de 2017 por un importe neto de 64.253.731 euros.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal como se indica en las notas 4b), c) y d) de la memoria abreviada, las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición minorado por su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. El importe de las pérdidas por deterioro viene determinado por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. El valor recuperable a 31 de agosto de 2017 se ha determinado en base a las tasaciones efectuadas por expertos independientes de la dirección empleándose el método de descuento de flujos de efectivo, confeccionado en base a contratos formalizados con sus arrendatarios, descontados a una tasa de mercado y considerando otras variables en condiciones de incertidumbre, siendo esta cuestión el riesgo más significativo de incorrección material en relación a las citadas inversiones debido a las estimaciones y juicios de valor incluidas en la determinación del valor recuperable de las mismas.

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

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

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

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

Grant Thornton, S.L.P.

Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

3 de enero de 2018

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.P.

Año 2018 Nº 01/18/01806
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Cuentas Anuales
Abreviadas

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Balance abreviado

correspondiente al ejercicio anual cerrado el 31 de agosto de 2017

(expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31.08.2017	31.08.2016 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		**64.724.372**	**64.920.482**
Inmovilizado intangible		**1.112**	**1.000**
Inmovilizado material	**5**	**31.590**	**6.397**
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		31.590	6.397
Inversiones inmobiliarias	**6**	**64.253.731**	**64.233.390**
Terrenos		20.274.327	20.271.601
Construcciones		43.979.404	43.961.790
Inversiones financieras a largo plazo	**8**	**437.939**	**679.694**
Instrumentos de patrimonio		49.632	50.071
Otros activos financieros		388.307	629.623
ACTIVO CORRIENTE		**4.304.801**	**1.485.150**
Activos no corrientes mantenidos para la venta		**-**	**(8.594)**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**9**	**562.946**	**618.889**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		485.406	577.483
Deudores varios		-	41.207
Activos por impuesto corriente	**13**	45.918	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	**13**	31.622	199
Periodificaciones a corto plazo		**95.070**	**104.179**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**3.646.786**	**770.676**
Tesorería		3.646.786	770.676
TOTAL ACTIVO		**69.029.173**	**66.405.632**

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

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Balance abreviado

correspondiente al ejercicio anual cerrado el 31 de agosto de 2017

(expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31.08.2017	31.08.2016 (*)
PATRIMONIO NETO		**35.296.958**	**32.081.632**
Fondos propios	**10**	**35.296.958**	**32.081.632**
Capital		**21.554.000**	**20.471.000**
Capital escriturado		21.554.000	20.471.000
Prima de emisión		**12.934.708**	**10.948.844**
Reservas		**411.788**	**241.408**
Legal y estatutarias		257.522	165.482
Otras reservas		154.266	75.926
Dividendos a cuenta	**3**	**(1.791.967)**	**(650.000)**
Resultado del ejercicio	**3**	**2.188.429**	**1.070.380**
PASIVO NO CORRIENTE		**29.769.608**	**31.716.296**
Deudas a largo plazo	**11**	**29.769.608**	**31.716.296**
Deuda con entidades de crédito		28.870.741	30.863.159
Otros pasivos financieros		898.867	853.137
PASIVO CORRIENTE		**3.962.607**	**2.607.704**
Deudas a corto plazo	**11**	**2.122.287**	**1.701.781**
Deuda con entidades de crédito		2.122.287	1.701.663
Otros pasivos financieros		-	117
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**12**	**1.840.320**	**905.923**
Proveedores		2.478	6.829
Acreedores varios		1.419.171	263.643
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		-	609
Pasivos por impuesto corriente	13	-	242.995
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	418.671	391.847
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**69.029.173**	**66.405.632**

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

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada
correspondiente al ejercicio anual cerrado el 31 de agosto de 2017
(expresada en euros)

	Nota	31.08.2017	31.08.2016 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	**14 a**	**6.952.205**	**3.344.174**
Ventas		6.948.149	3.342.505
Prestaciones de servicios		4.056	1.669
Otros ingresos de explotación		**57.973**	**29.253**
Gastos de personal	**14 b**	**(252.293)**	**(78.703)**
Sueldos, salarios y asimilados		(207.401)	(60.386)
Cargas sociales		(44.891)	(18.317)
Otros gastos de explotación		**(2.795.079)**	**(1.242.526)**
Servicios exteriores	**14 c**	(2.177.615)	(972.710)
Tributos		(615.800)	(269.816)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(1.305)	-
Otros gastos de gestión corriente		(359)	-
Amortización del inmovilizado		**(1.216.168)**	**(476.447)**
Otros resultados		**(14.188)**	**(7.482)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**2.732.451**	**1.568.270**
Ingresos financieros		**4.500**	**1.484**
Gastos financieros		**(517.942)**	**(189.084)**
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		**2.656**	**-**
Diferencias de cambio		**(33.237)**	**(3.490)**
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		**-**	**2**
RESULTADO FINANCIERO		**(544.022)**	**(191.088)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**2.188.429**	**1.377.181**
Impuestos sobre beneficios	**13**	**-**	**(306.801)**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**3**	**2.188.429**	**1.070.380**

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

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto abreviado correspondiente al ejercicio anual cerrado el 31 de agosto de 2017 (expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS ABREVIADO

	Nota	31.08.2017	31.08.2016 (*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	**2.188.429**	**1.070.380**
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**2.188.429**	**1.070.380**

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

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO ABREVIADO

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	TOTAL
SALDO AJUSTADO A 1 DE ENERO DE 2016	**14.500.000**	-	**28.189**	**1.372.960**	**(1.159.738)**	**14.741.411**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	920.404	-	920.404
Operaciones con socios o propietarios	5.971.000	10.948.844	-	(1.372.960)	(650.000)	14.896.884
Aumento de capital	5.971.000	10.948.844	-	-	-	16.919.844
(-) Distribución de dividendos	-	-	-	(1.372.960)	(650.000)	-
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	213.219	-	1.159.738	1.372.957
SALDO A 31 DE AGOSTO DE 2016	**20.471.000**	**10.948.844**	**241.408**	**920.404**	**(650.000)**	**31.931.656**
Ajustes por corrección de errores 2016 (ver nota 2d)	-	-	-	149.976	-	149.976
SALDO AJUSTADO A 1 DE SEPTIEMBRE DE 2017	**20.471.000**	**10.948.844**	**241.408**	**1.070.380**	**(650.000)**	**32.081.632**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	2.188.429	-	2.188.429
Operaciones con socios o propietarios	1.083.000	1.985.865	270.404	(920.404)	650.000	3.068.864
Aumento de capital (ver nota 10 a)	1.083.000	1.985.865	-	-	-	3.068.865
(-) Distribución de resultados	-	-	270.404	(920.404)	650.000	(0)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	(100.024)	(149.976)	(1.791.967)	(2.041.967)
SALDO A 31 DE AGOSTO DE 2017	**21.554.000**	**12.934.708**	**411.788**	**2.188.429**	**(1.791.967)**	**35.296.958**

Veracruz Properties SOCIMI, S.A.
Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual cerrado el 31 de agosto de 2017

1) Actividad

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

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

La sociedad posee a 31 de agosto de 2017 los siguientes inmuebles:

- Centro Comercial de Játiva
- Centro Comercial de Gandía
- Terreno situado en Gandía
- Centro Comercial de Parla
- Centro Comercial de Córdoba

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

La Sociedad modificó durante el ejercicio 2016 su cierre económico a la fecha de 31 de agosto.

Régimen SOCIMI

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

Requisitos de inversión (Art.3)

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

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

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

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

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

En este sentido el plazo se computará:

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

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

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

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

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

A 31 de agosto de 2017 la Sociedad no tiene sus acciones en negociación en un mercado regulado. El Administradores tiene previsto cumplir la normativa con la finalidad de cotizar en un mercado regulado en el próximo plazo.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros. A 31 de agosto de 2017 la Sociedad sí cumple dicho requisito.

Obligación de distribución de resultados (Art.6)

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

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

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

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

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

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

2) Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas, compuestas por el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado de cambios en el patrimonio neto abreviado y la memoria abreviada compuesta por las notas 1 a 18, se han preparado a partir de los registros contables,

habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2017, de 2 de diciembre con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los cambios en el patrimonio neto correspondientes al ejercicio.

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

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

b) Principios contables

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

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

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

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

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas, 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) Corrección de errores

La sociedad durante el ejercicio cerrado al 31 de agosto de 2016 no procedió a estimar los ingresos variables correspondientes al periodo de ocho meses cerrado en dicha fecha por no considerarlos materiales. El 1 de septiembre de 2016 la Sociedad procede a estimar y registrar dichos ingresos variables ascendiendo los mismos a un valor de 149.976 euros, procediendo a reexpresar las cuentas anuales abreviadas del periodo de ocho meses cerrado el 31 de agosto de 2016. Los epígrafes afectados han sido los siguientes:

Estado financiero	Epígrafe	Saldo formulación 31.08.2016	Reexpresión	Saldo después de reexpresión 31.08.2016
Balance abreviado	Clientes por ventas y prestaciones de servicios	427.507	149.976	577.483
Balance abreviado	Resultado del ejercicio	920.404	149.976	1.070.380
Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada	Importe neto de la cifra de negocios	3.194.198	149.976	3.344.174

e) Comparación de la información

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

Al efectuar la comparación de la información entre ejercicios es necesario tener en cuenta que, a efectos de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, la Sociedad modificó su cierre económico a la fecha de 31 de agosto de 2016, por lo que el ejercicio 2016 es un ejercicio de sólo 8 meses.

f) Agrupación de partidas

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

g) Elementos recogidos en varias partidas

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

h) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

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

3) Distribución del resultado

En las fechas 27 de enero de 2017, 2 de abril de 2017 y 5 de julio de 2017, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de dividendos a cuenta del resultado del periodo comprendido entre el 1 de septiembre de 2016 y el 31 de agosto de 2017, por importe de 831.831 euros, 630.136 euros y 330.300 euros respectivamente.

Con fecha 11 de octubre de 2016 la Junta General de Accionistas aprobó realizar la distribución de dividendos con cargo a reservas voluntarias por importe de 250.000 euros.

El importe restante pendiente de distribuir en base a la siguiente propuesta de resultado que el Consejo de Administración someterá a aprobación de la Junta General de Accionistas es el siguiente:

Base de reparto	Euros
Pérdidas y ganancias (beneficios)	2.188.429
Total	2.188.429
Aplicación	
Reparto dividendos (entregados a cuenta)	1.791.967
Reserva voluntaria	177.620
Reserva legal	218.843
Total	2.188.429

Con fecha 30 de noviembre de 2016 la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado del ejercicio a 31 de agosto de 2016 por importe de 920.404 euros de beneficio. Se distribuyeron un total de 650.000 euros a dividendos, 92.040 euros a reserva legal y 178.364 euros a reservas voluntarias.

A continuación se incluyen los cuadros demostrativos de la existencia de un beneficio suficiente durante el período que permitía la distribución del dividendo a cuenta, y el estado contable provisional para evidenciar la existencia de liquidez suficiente para poder llevar a cabo la distribución del dividendo a cuenta anterior:

	Sept 16 - Dic 16	Ene 17 - Mar 17	Abr 17 - Jun 17
Beneficio generado	1.016.140	490.239	419.775
Reservas voluntarias de ejercicios anteriores	165.482	165.482	165.482
Importe no distribuido durante el ejercicio	0	82.695	157.304
Beneficios Brutos Disponibles	1.181.622	738.416	742.561
A deducir:			
reservas Legales a dotar sobre beneficios netos	101.614	49.024	41.977
Estimacion del Impuesto de Sociedades del Ejercicio	0	0	0
Importe maximo posible a distribuir	914.526	787.440	784.539
Importe que se distribuyo	831.831	630.136	330.000

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

a.1) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el artículo 2 apartado 2 de la ley 11/2009.

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

a.3) Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

4) Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la formulación de las cuentas anuales abreviadas son las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

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

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2016 al 31 de agosto del ejercicio 2016 se activaron 1.000 euros correspondientes a la adquisición del dominio web para el Centro Comercial Parla Natura adquirido durante este periodo (ver Nota 6).

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

Los trabajos efectuados por la Sociedad para su propio inmovilizado se reflejan en base al precio de coste de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables a dichos bienes, así como una proporción razonable de los costes indirectos.
La Sociedad amortiza su inmovilizado material de forma lineal. Los años de vida útil aplicados son los siguientes:

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

c) Deterioro de valor del inmovilizado intangible y material

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

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

d) Inversiones inmobiliarias

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

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

e) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

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

e.1) Arrendamiento financiero

La sociedad no mantiene arrendamientos financieros.

e.2) Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada 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 abreviado conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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

f) Instrumentos financieros

f.1) Activos financieros

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

f.1.1) Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

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

f.2) Pasivos financieros

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

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

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

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

f.3) Fianzas entregadas y recibidas

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

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

g) Impuesto sobre beneficios

Régimen tributario SOCIMI

Con fecha 2 de noviembre de 2016, la Junta General de Accionistas 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 ha comunicado a la Agencia Tributaria con fecha 11 de noviembre de 2016 el acogimiento al régimen legal de SOCIMI con efectos desde el 1 de septiembre de 2016.

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

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

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

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

A juicio de los Administradores de la Sociedad, dichas condiciones no se encuentran totalmente cumplidas a 31 de agosto de 2017, puesto que la Sociedad no tiene sus acciones en negociación en un mercado regulado. Los Administradores tienen previsto cumplir la normativa con la finalidad de cotizar en un mercado regulado en el próximo plazo (ver nota 1). La Sociedad se encuentra dentro del plazo de dos años desde la entrada al régimen de SOCIMI para poder cumplirlas.

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

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

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

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran según los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión.
Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias

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

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

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

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

h) Provisiones y contingencias

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

h.1) Provisiones

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

h.2) Pasivos contingentes

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

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

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 minora del importe de la deuda sino que se reconoce como un activo, si no existen dudas de que dicho reembolso será percibido.

i) Transacciones entre partes vinculadas

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

j) Ingresos y gastos

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

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

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

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

5) Inmovilizado material

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2016 y 2017, de los valores brutos, de la amortización acumulada y de la corrección valorativa son:

	Equipos para procesamiento de información	Total
Valores brutos		
Saldo al 31.12.15	9.205	9.205
Entradas	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-
Saldo al 31.08.16	9.205	9.205
Entradas	27.010	27.010
Saldo al 31.08.17	36.215	36.215
Amortización acumulada		
Saldo al 31.12.15	(1.746)	(1.746)
Entradas	(1.062)	(1.062)
Saldo al 31.08.16	(2.808)	(2.808)
Entradas	(1.817)	(1.817)
Saldo al 31.08.17	(4.625)	(4.625)
Valor Neto Contable al 31.08.16	6.397	6.397
Valor Neto Contable al 31.08.17	31.590	31.590

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

6) Inversiones inmobiliarias

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2016 y 2017, de los valores brutos, de la amortización acumulada y de la corrección valorativa son:

	Terrenos	Construcciones	Total
Valores brutos			
Saldo al 31.12.15	11.143.332	18.008.305	29.151.637
Entradas	9.128.269	26.997.224	36.125.493
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-
Saldo al 31.08.16	20.271.601	45.005.529	65.277.130
Entradas	2.727	1.231.627	1.234.354
Saldo al 31.08.17	20.274.327	46.237.157	66.511.484
Amortización acumulada			
Saldo al 31.12.15	-	(568.354)	(568.354)
Entradas	-	(475.385)	(475.385)
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-
Saldo al 31.08.16	-	(1.043.739)	(1.043.739)
Entradas	-	(1.214.014)	(1.214.014)
Saldo al 31.08.17	-	(2.257.753)	(2.257.753)
Valor Neto Contable al 31.08.16	20.271.601	43.961.790	64.233.390
Valor Neto Contable al 31.08.17	20.274.327	43.979.404	64.253.731

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

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

- Centro Comercial de Játiva, denominado "Plaza Mayor Xátiva". Situado en la calle Antiga Senda de Càrcer nº1. Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 30 de septiembre de 2014. El complejo comercial cuenta con una superficie total construida de 57.903,54 m2 y una superficie bruta alquilable de 32.623 m2. La Sociedad ha registrado estos inmuebles en

su balance de situación abreviado por un valor bruto de 8.033.327 euros como terrenos y 12.141.982 euros como construcciones. Los locales de este centro se han encontrado durante el 2017 al 61% de ocupación (81% en 2016). El porcentaje de reducción de un ejercicio a otro se debe principalmente a la salida de un arrendatario.

- Centro Comercial de Gandía, denominado "Plaza Mayor Gandía". Situado en la Calle Blasco Ibañez S/N (actualmente denominada C/General 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:

    - Planta solar: 7.791 m2
    - Sótano: 10.429 m2 (aparcamientos y locales comerciales)
    - Planta baja: 6.295 m2 (locales comerciales)
    - Primera planta: 3.901 m2 (locales y espacios comerciales)

  La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación abreviado por un valor bruto de 1.059.135 euros como terrenos y 7.039.424 euros como construcciones. Los locales de este centro se han encontrado durante el 2017 al 93% de ocupación (95% en 2016)

- Terrenos situados en Gandía, consistentes en fincas registrales colindantes en la Calle Miramar S/N. La Sociedad ha registrado estos terrenos en su balance de situación abreviado por un valor bruto de 2.050.870 euros. Estos terrenos se corresponden a las siguientes fincas:

    - Finca nº 57.975: 2.528 m2
    - Finca nº 60.662: 765 m2

- Centro Comercial de Parla, Madrid, denominado "Parla Natura". Situado en la parcela 1-M12A en la UE1 del SECTOR 5 del PGOU de Parla (Madrid). Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 29 de julio de 2016. El complejo comercial cuenta con una superficie total de 48.399 m2, de los cuales 30.393 m2 se corresponden a aparcamientos exteriores y 18.008 m2 a edificaciones:

    - Edificio A: Una planta de 9.000m2 construidos. Uso comercial
    - Edificio B: Una planta de 4.504,41m2 construidos. Uso comercial
    - Edificio C: Una planta de 4.504,01m2 construidos. Uso comercial

  La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación abreviado por un valor bruto de 5.752.444 euros como terrenos y 10.796.250 euros como construcciones. Los locales de este centro se han encontrado durante el 2017 al 100% de ocupación (92% en 2016).

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

  La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación abreviado por un valor bruto de 3.279.598 euros como terrenos y 16.330.079 euros como construcciones. Los locales de este centro se han encontrado durante el 2017 al 34% de ocupación (100% en 2016). El porcentaje de reducción de un ejercicio a otro se debe principalmente a la salida de un arrendatario.

Las principales altas del ejercicio cerrado el 31 de agosto de 2017 se corresponden a las activaciones de las obras realizadas en los locales de los arrendatarios.

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

En el ejercicio 2017 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 6.952.205 euros (3.344.174 euros en el ejercicio 2016) y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 4.277.727 euros (1.805.158 euros en el ejercicio 2016).

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 sxu valor neto contable individualizado. El importe y la fecha de las tasaciones más actualizadas es el siguiente:

- Centro Comercial de Játiva: 34.427.832 euros (10 de abril de 2017)
- Centro Comercial de Gandía: 14.876.899 euros (10 de abril de 2017)
- Terreno situado en Gandía: 3.830.000 euros (10 de abril de 2017)
- Centro Comercial de Parla: 19.360.846 euros (11 de noviembre de 2017)
- Centro Comercial de Córdoba: 23.678.811 euros (17 de noviembre de 2017)

El método de valoración realizado por expertos independientes de reconocido prestigio ha consistido en el descuento de flujos actualizados a unos tipos que oscilan entre el 6,75% y el 7,50%.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

7.1. Arrendamiento operativo

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

	31.08.2017	31.08.2016
Menos de un año	5.664.481	6.420.786
Entre uno y cinco años	21.384.882	27.786.857
Más de cinco años	55.564.038	50.106.544
	82.613.401	84.314.186

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

- CECOSA Hipermercados, S.L. (Xátiva y Córdoba)
- Hennes & Mauritz, S.L. (Xátiva)
- Media Markt Gandía, S.A. (Gandía)
- Primark Tiendas, S.L.U. (Córdoba)
- Decathlon España, S.A. (Parla)

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

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

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

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

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

	31.08.2017	31.08.2016
Menos de un año	309.245	181.974
Entre uno y cinco años	159.997	217.445
Más de cinco años	429.625	453.717
	898.867	853.137

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

9) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

Concepto	31.08.17	31.08.16
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	485.406	577.483
Deudores varios	-	41.207
Activos por impuesto corriente (ver nota 13)	45.918	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas (ver nota 13)	31.622	199
Total	562.946	618.889

Se han producido pérdidas derivadas por deterioro de saldos comerciales pendientes de cobro originadas por riesgo de crédito por importe de 1.305 euros.

El importe registrado en Deudores varios por 41.207 euros a 31 de agosto de 2016 se correspondía con una provisión de fondos dotada a las empresas asesoras y gestoras en las compras de los centros de Parla y Córdoba (ver Nota 6).

10) Fondos Propios

a) Capital social

La Sociedad se constituyó con fecha 25 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.

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.

Las sociedades que, al 31 de agosto de 2016, contaban con una participación igual o superior al 10% son las siguientes:

	Porcentaje participación
Veracruz Properties Management	84%
Giocrishei, SL	16%
	100%

La Junta General de Accionistas de la Sociedad, con fecha 14 de diciembre de 2016 ha procedido 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 Junta General Extraordinaria de fecha 27 de Enero de 2017 de la Sociedad, 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 dicha escisión.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad, con fecha 2 de agosto de 2017 ha procedido 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 agosto de 2017 el capital social asciende a 21.554.000 euros y la prima de emisión a 12.934.708 euros. La escritura de esta última ampliación, ha sido inscrita en el Registro Mercantil con fecha 20 de octubre de 2017 (ver nota 15).

Tras las ampliaciones comentadas, las sociedades que al 31 de agosto de 2017 contaban con una participación igual o superior al 5% son las siguientes:

	Porcentaje Participación
GOLD CHANDELIER INC	10,49%
LOGAN GROUP INC	10,02%
ALMAGRE SA	10,02%
ECODAY INTERNATIONAL CORP	10,02%
ROCK VALLEY TRADING INC	10,02%
PRIMEFIELD INTERNATIONAL INC	10,02%
KLEINCORP INTERNATIONAL INC	10,02%
ENOPEN CORP	10,01%

b) Reserva legal

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

Al 31 de agosto de 2016, esta reserva ascendía a 165.482 euros y no se encontraba totalmente constituida.

Al 31 de agosto de 2017, esta reserva asciende a 257.522 euros y no se encuentra totalmente constituida.

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

11) Deudas a largo plazo y a corto plazo

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

	Deudas a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Total
Categorías:	31.08.17	31.08.17	31.08.17
Débitos y partidas a pagar	28.870.741	898.867	29.769.608
	28.870.741	898.867	29.769.608

	Deudas a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Total
Categorías:	31.08.17	31.08.17	31.08.17
Débitos y partidas a pagar	2.122.287	-	2.122.287
	2.122.287	-	2.122.287

A cierre del ejercicio 2016, las deudas a largo y corto plazo se clasifican en base a las siguientes categorías:

	Deudas a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Total
Categorías:	31.08.16	31.08.16	31.08.16
Débitos y partidas a pagar	30.863.159	853.137	31.716.296
	30.863.159	853.137	31.716.296

	Deudas a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Total
Categorías:	31.08.16	31.08.16	31.08.16
Débitos y partidas a pagar	1.701.663	117	1.701.781
	1.701.663	117	1.701.781

Dentro del epígrafe "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" del balance de situación abreviado a 31 de agosto del 2017 están incluidos:

- Cuotas pendientes de devolución del préstamo hipotecario formalizado con el banco Sabadell con fecha 30 de septiembre de 2014 por importe de 12.325.000 euros a largo plazo y 870.000 euros a corto plazo. El préstamo se formalizó por un importe total de 14.500.000 euros, devengando un tipo de interés fijo para el primer periodo del 2,259% y un tipo de interés variable para los periodos siguientes del 1,75% más el tipo de referencia Euribor a 12 meses. Las obligaciones de pago tienen vencimiento en la fecha 30 de septiembre de 2024. Las garantías hipotecarias formalizadas bajo dicho contrato son las siguientes:
    - Centro comercial "Plaza Mayor Xátiva" valorado por 34.427.832 euros (ver Nota 6)
    - Centro comercial "Plaza Mayor Gandía" valorado por 14.876.899 euros (ver Nota 6)
- Cuotas pendientes de devolución del préstamo hipotecario formalizado con el banco Sabadell con fecha 29 de julio de 2016 por importe de 7.777.500 euros a largo plazo y 501.500 euros a corto plazo. El préstamo se formalizó por un importe total de 8.500.000 euros, devengando un tipo de interés fijo del 1,90%. Las obligaciones de pago tienen vencimiento en la fecha 30 de junio de 2026. Las garantías hipotecarias formalizadas bajo dicho contrato son las siguientes:
    - Centro comercial "Parla Natura" valorado por 19.360.846 euros (ver Nota 6)
- Cuotas pendientes de devolución del préstamo hipotecario formalizado con el banco Bankia con fecha 28 de julio de 2016 por importe de 8.768.241 euros a largo plazo y 617.387 euros a corto plazo. El préstamo se formalizó por un importe total de 10.000.000 euros, devengando un tipo de interés semestral fijo del 1,30%. Las obligaciones de pago tienen vencimiento en la fecha 28 de julio de 2031. Las garantías hipotecarias formalizadas bajo dicho contrato son las siguientes:
    - Centro comercial "El Arcángel" valorado por 23.678.811 euros (ver Nota 6)
- Fianzas que la Sociedad ha ido recibiendo de sus arrendatarios, contempladas bajo contrato de arrendamiento por importe de 898.867 euros.

Dentro del epígrafe "Deudas a corto plazo" del balance de situación abreviado están incluidos:

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

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, al cierre de los ejercicios 2016 y 2017 es el siguiente:

	2017				
Deudas:	2019	2020	2021	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito	2.154.497	2.341.997	2.648.997	21.725.250	28.870.741
Otros pasivos financieros	-	-	-	898.867	898.867
	2.154.497	2.341.997	2.648.997	22.624.117	29.769.608

	2016					
Deudas:	2018	2019	2020	2021	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito	2.759.167	2.248.247	2.495.497	2.657.497	20.702.751	30.863.159
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	853.137	853.137
	2.759.167	2.248.247	2.495.497	2.657.497	21.555.888	31.716.296

b) Impago e incumplimiento de condiciones contractuales

Al 31 de agosto de 2017 se han incumplido determinadas condiciones exigidas en los préstamos anteriormente descritos con el banco Sabadell. Como consecuencia de ello, las entidades financieras podrían exigir a la Sociedad la amortización anticipada de parte de la deuda financiera que figura registrados dentro del epígrafe del pasivo no corriente "Deudas con entidades de crédito" por importe de 20.102.500 euros y parte de la deuda financiera que figura registrados en el pasivo corriente dentro del epígrafe "Deudas con entidades de crédito" por importe de 1.371.500 euros. No obstante lo anterior, la Sociedad ha obtenido con fecha 26 de agosto de 2017 la comunicación por parte del Agente de que dichos incumplimientos no implicará la cancelación anticipada de dicha fuente de financiación. El contrato de financiación establece que los préstamos podrán ser considerados vencidos anticipadamente en caso de que no se cumplan las siguientes condiciones:

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

12) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

Concepto	31.08.17	31.08.16
Proveedores	2.478	6.829
Acreedores varios	1.419.171	263.643
Personal	-	609
Pasivos por impuesto corriente (ver nota 13)	-	242.995
Otras deudas con las Administraciones Públicas (ver nota 13)	418.671	391.847
Total	1.840.320	905.923

El saldo mantenido a 31 de agosto de 2017 incluye un saldo pendiente de pago de importe de 1.028.500 euros con uno de los arrendatarios por el pago de las obras realizadas en sus locales (ver activaciones de dichas obras incluidas dentro de las altas de la nota 6). Este importe se ha pagado antes de la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas.

En relación con la Ley 15/2010, de 5 de julio, de .modificación de la Ley 3/2004, de 29 de agosto, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores:

	2017	2016
Periodo medio de pago a proveedores	46	48

13) Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas en los ejercicios 2016 y 2017 es el siguiente:

2017		
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Cuenta	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	31.622	-
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	(10.030)
Pasivo por Impuesto de Actividad Economica	-	(61.493)
Activo por impuesto corriente	45.918	-
Pasivo por Impuesto sobre Bienes Inmuebles	-	(302.741)
Pasivo por retención de dividendos	-	(37.409)
Organismos de la Seguridad Social	-	(6.998)
	77.540	(418.671)

2016		
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Cuenta	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido		(377.142)
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	(12.150)
Activo por impuesto corriente	199	-
Pasivo por impuesto corriente	-	(242.995)
Organismos de la Seguridad Social	-	(2.555)
	199	(634.842)

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

Impuesto sobre sociedades:

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

2017	
Resultado contable	Total
Base Imponible Previa	2.188.429
Otras diferencias de imputación temporal de ingresos y gastos. Régimen Especial	2.188.429
Base Imponible	(2.188.429)
Tipo de Gravamen 25%	-
Cuota Íntegra	-
Retenciones y pagos a cuenta (-)	-
IMPORTE A DEVOLVER/PAGAR	-

La conciliación del importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades (resultado fiscal) para el ejercicio terminado el 31 de agosto de 2016 era la siguiente:

	2016			
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Total
Saldo de ingresos y gastos	920.404			
Impuesto sobre Sociedades			920.404	920.404
Diferencias permanentes	-	306.801	306.801	306.801
Diferencias temporarias	-	-	-	-
Con origen en el ejercicio	-	-	-	-
Con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			-	-
Base imponible (Resultado fiscal)			1.227.205	1.227.205

La conciliación entre el gasto/(ingreso) por Impuesto sobre Sociedades y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos para el ejercicio terminado el 31 de agosto de 2016 era la siguiente:

	2016	
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Total
Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos	1.227.205	1.227.205
Carga impositiva teórica (25%)	(306.801)	(306.801)
Gastos no deducibles	-	-
Deducciones	-	-
Resultado después de impuestos	920.404	920.404

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2017, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios desde su constitución para todos los impuestos que le son de aplicación. Los Administradores consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

14) Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

	31.08.17	31.08.16
Alquiler de inmuebles	6.952.205	3.344.174
	6.952.205	3.344.174

b) Gastos de personal

Su desglose es el siguiente:

	31.08.17	31.08.16
Sueldos, salarios y asimilados	(207.401)	(60.386)
Cargas sociales	(44.891)	(18.317)
	(252.293)	(78.703)

c) Servicios exteriores

Su desglose es el siguiente:

	31.08.17	31.08.16
Arrendamientos	(37.667)	(3.037)
Mantenimiento	(147.245)	(56.387)
Servicios profesionales independientes	(312.248)	(354.486)
Primas de seguro	(54.531)	(35.686)
Servicios bancarios	(12.392)	(8.707)
Publicidad y márketing	(170.769)	(75.777)
Suministros	(189.713)	(70.268)
Otros servicios	(1.253.049)	(368.361)
Tributos	(615.800)	(269.816)
	(2.793.415)	(1.242.526)

La cuenta de tributos a 31 de agosto de 2017 recoge principalmente los IBIs de 12 meses devengados para los centros de Gandía y Xátiva por importe de 365.516 euros así como los IBIs de 8 meses devengados para los centros de Parla y Córdoba por importe de 168.056 euros (los IBIs del ejercicio fiscal anual comprendido entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de diciembre de 2016 correspondientes a los inmuebles de Parla y de Córdoba se acordaron en el contrato de compraventa que irían a cargo del vendedor).

La cuenta de tributos a 31 de agosto de 2016 recogía principalmente los IBIs de 8 meses (82.672 euros por el inmueble de Gandía y 159.375 euros por el inmueble de Xátiva. Los IBIs del ejercicio 2016 correspondientes a los inmuebles de Parla y de Córdoba se han acordado en el contrato de compraventa que irán a cargo del vendedor) a pagar por la propiedad de las inversiones inmobiliarias comentadas en la nota 6 de la presente memoria abreviada.

15) Hechos posteriores al cierre

Con fecha 20 de octubre, antes de la formulación de estas cuentas anuales abreviadas, se ha inscrito en el Registro Mercantil la escritura de ampliación de capital aprobada por la Junta

General de Accionistas con fecha 2 de agosto de 2017 (ver nota 10 a).

La Sociedad ha realizado con fechas 11 y 17 de noviembre, antes de la formulación de estas cuentas anuales abreviadas, las tasaciones actualizadas de los inmuebles situados en Córdoba y Parla (ver nota 6).

No se han producido otros hechos relevantes con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas a excepción de lo comentado en la nota 10 a).

16) Operaciones con partes vinculadas

Durante el ejercicio 2017 no se han realizado operaciones con la sociedad dominante Veracruz Properties Management INC (sociedad escindida durante el ejercicio). Durante el ejercicio de 8 meses cerrado el 31 de agosto de 2016, se realizaron operaciones con dicha Sociedad por importe de 73.837 euros en concepto de los fees de gestión por parte de la dirección durante el periodo, registrados dentro del epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. No existen saldos pendientes de liquidar con ninguna de las sociedades del grupo.

La política de precios seguida en la totalidad de transacciones realizadas durante el ejercicio obedece a la aplicación del valor normal de mercado, de acuerdo con el artículo 16 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

17) Otra información

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

Sexo	**2017**	**2016**
Hombre	4,10	3,00
Mujer	1,00	2,00
TOTAL	**5,10**	**5,00**

Los honorarios devengados por los auditores de la Sociedad han sido de 8.000 euros (7.800 euros en 2016).

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.

La sociedad a 31 de agosto de 2016 no tenía alta dirección, por lo que la responsabilidad de la toma de decisiones que afectaban a las políticas económicas y estratégicas se situaba en la sociedad dominante Veracruz Properties Management, I.N.C.

A 31 de agosto de 2017, la alta dirección está compuesta por un miembro del Consejo de Administración.

Las retribuciones percibidas durante el periodo comprendido entre el 1 de septiembre de 2016 y el 31 de agosto de 2017 por los miembros del Consejo de Administración y por el personal de alta dirección de la Sociedad han sido de 80.558 euros.

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 a 31 de agosto de 2016: Reserva Legal (165.482 euros) y Reserva Voluntaria (75.926 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 corresponde con la distribución de dividendos a cuenta con cargo a beneficios del ejercicio durante el periodo comprendido entre el 1 de septiembre de 2016 y el 31 de agosto de 2017 (ver nota 3).

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 con cargo a reservas y a resultados de ejercicios anteriores no sujetos al régimen fiscal de esta ley han sido de 250.000 euros, de los cuales 197.516 euros han sido repartidos con cargo al resultado del ejercicio terminado a 31 de agosto de 2016 y 52.484 euros 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
f.4) Centro Comercial Arcángel: 28 de julio de 2016

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

g.1) Los activos que computan dentro del 80 por ciento al que se refiere dicho apartado de la Ley, se corresponden a los descritos en el punto anterior f) y sus valores brutos individuales son los reflejados en la nota 6 de la presente memoria abreviada. El valor neto contable del total de estos activos a 31 de agosto de 2017 se corresponde a un importe total de 64.253.731 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:

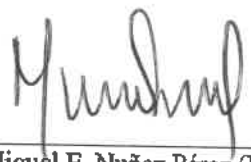
h.1) No existen reservas procedentes de ejercicios en los que ha resultado aplicable el Régimen Fiscal establecido en esta Ley

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS POR EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. han formulado las cuentas anuales abreviadas (balance abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y memoria abreviada) de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de agosto de 2017.

Asimismo declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la memoria abreviada, que se extiende en las páginas número 1 a 30.

Valencia, 30 de Noviembre de 2017



D. Miguel E. Nuñez Pérez (Presidente)

D. Salvador E. Fondeur (Secretario)

D.

D.ª

D.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS POR EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. han formulado las cuentas anuales abreviadas (balance abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y memoria abreviada) de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de agosto de 2017.

Asimismo declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la memoria abreviada, que se extiende en las páginas número 1 a 30.

Valencia, 30 de Noviembre de 2017

D. Miguel E. Nuñez Pérez (Presidente)

D. Salvador E. Fondeur (Secretario)

D.

D.ª

D.

Veracruz Properties, S.A.

Cuentas anuales abreviadas correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2016 al 31 de agosto de 2016

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas anuales abreviadas

Grant Thornton
José Abascal, 56
28003 MADRID

T +34 91 576 39 99
F +34 91 700 45 32
madrid@es.gt.com
www.GrantThornton.es

Informe de Auditoría Independiente de Cuentas Anuales Abreviadas

A los Accionistas de Veracruz Properties, S.A.:

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de Veracruz Properties, S.A. (en adelante, la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de agosto de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado de cambios en el patrimonio neto abreviado y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Veracruz Properties, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2a de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales abreviadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Veracruz Properties, S.A., a 31 de agosto de 2016, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio de 8 meses cerrado el 31 de agosto de 2016, 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.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 2h de la memoria abreviada adjunta en la que se señala que las cuentas anuales que se adjuntan son las reformuladas en fecha 22 de mayo de 2017 y que sustituyen a las formuladas el 30 de noviembre de 2016. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Otras cuestiones

Tal y como se ha comentado en la Nota 1 de la presente memoria el ejercicio social comienza el 1 de enero de 2016 y termina el 31 de agosto de 2016. Por este motivo las cuentas abreviadas del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2015 corresponden a un periodo de 12 meses mientras que las del ejercicio social terminado el 31 de agosto de 2016 corresponden a un periodo de 8 meses, aspecto que ha de tenerse en cuenta en la comparación de las cifras de un ejercicio respecto a otro.

Grant Thornton



Marta Alarcón

23 de mayo de 2017



GRANT THORNTON, S.L.P.

Año 2017 Nº 01/17/32593
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Cuentas Anuales
Abreviadas

VERACRUZ PROPERTIES, S.A.

Balance abreviado

correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de agosto de 2016

(expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31.08.2016	31.12.2015
ACTIVO NO CORRIENTE		**64.920.482**	**29.264.097**
Inmovilizado intangible		**1.000**	-
Inmovilizado material	**5**	**6.397**	**7.459**
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		6.397	7.459
Inversiones inmobiliarias	**6**	**64.233.390**	**28.583.283**
Terrenos		20.271.601	11.143.332
Construcciones		43.961.790	17.439.951
Inversiones financieras a largo plazo	**8**	**679.694**	**673.354**
Instrumentos de patrimonio		50.071	50.071
Otros activos financieros		629.623	623.283
ACTIVO CORRIENTE		**1.335.174**	**1.729.727**
Activos no corrientes mantenidos para la venta		**(8.594)**	**(8.594)**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**9**	**468.913**	**187.740**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		427.507	187.541
Deudores varios		41.207	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	**13**	199	199
Periodificaciones a corto plazo		**104.179**	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**770.676**	**1.550.581**
Tesorería		770.676	1.550.581
TOTAL ACTIVO		**66.255.656**	**30.993.824**

VERACRUZ PROPERTIES, S.A.

Balance abreviado

correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de agosto de 2016

(expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31.08.2016	31.12.2015
PATRIMONIO NETO		**31.931.656**	**14.741.411**
Fondos propios	**10**	**31.931.656**	**14.741.411**
Capital		**20.471.000**	**14.500.000**
Capital escriturado		20.471.000	14.500.000
Prima de emisión		**10.948.844**	**-**
Reservas		**241.408**	**28.189**
Legal y estatutarias		165.482	28.189
Otras reservas		75.926	-
Dividendos a cuenta	**3**	**(650.000)**	**(1.159.738)**
Resultado del ejercicio	**3**	**920.404**	**1.372.960**
PASIVO NO CORRIENTE		**31.716.296**	**14.317.795**
Deudas a largo plazo	**11**	**31.716.296**	**14.317.795**
Deuda con entidades de crédito		30.863.159	13.557.420
Otros pasivos financieros		853.137	760.375
PASIVO CORRIENTE		**2.607.704**	**1.934.618**
Deudas a corto plazo	**11**	**1.701.781**	**1.020.810**
Deuda con entidades de crédito		1.701.663	745.810
Otros pasivos financieros		117	275.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**12**	**905.923**	**913.808**
Proveedores		6.829	45.103
Acreedores varios		263.643	373.896
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		609	609
Pasivos por impuesto corriente	**13**	242.995	421.877
Otras deudas con las Administraciones Públicas	**13**	391.847	72.323
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**66.255.656**	**30.993.824**

VERACRUZ PROPERTIES, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada

correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de agosto de 2016

(expresada en euros)

	Nota	2016	2015
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	14	**3.194.198**	**4.169.824**
Ventas		3.192.529	4.168.354
Prestaciones de servicios		1.669	1.470
Otros ingresos de explotación		**29.253**	**16.230**
Gastos de personal	14	**(78.703)**	**(116.507)**
Sueldos, salarios y asimilados		(60.386)	(90.578)
Cargas sociales		(18.317)	(25.929)
Otros gastos de explotación		**(1.242.526)**	**(1.488.682)**
Servicios exteriores	14	(972.710)	(1.129.809)
Tributos		(269.816)	(358.873)
Amortización del inmovilizado	5	**(476.447)**	**(443.881)**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		**-**	**(50)**
Otros resultados		**(7.482)**	**79**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**1.418.294**	**2.137.012**
Ingresos financieros		**1.484**	**3.721**
Gastos financieros		**(189.084)**	**(323.581)**
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		**-**	**(8.594)**
Diferencias de cambio		**(3.490)**	**23.763**
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		**2**	**(1.709)**
RESULTADO FINANCIERO		**(191.088)**	**(306.399)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**1.227.205**	**1.830.613**
Impuestos sobre beneficios	13	**(306.801)**	**(457.653)**
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	**920.404**	**1.372.960**

VERACRUZ PROPERTIES, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto abreviada
correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de agosto de 2016
(expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS ABREVIADO

	Nota	2016	2015
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	**3**	**920.404**	**1.372.960**
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**920.404**	**1.372.960**

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO ABREVIADO

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	TOTAL
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2015	**14.500.000**	**-**	**-**	**-**	**281.886**	**-**	**14.781.886**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	1.372.960	-	1.372.960
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	(253.697)	(1.159.738)	(1.413.435)
(-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	(253.697)	(1.159.738)	-
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	28.189	-	(28.189)	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2015	**14.500.000**	**-**	**28.189**	**-**	**1.372.960**	**(1.159.738)**	**14.741.411**
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2016	**14.500.000**	**-**	**28.189**	**-**	**1.372.960**	**(1.159.738)**	**14.741.411**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	920.404	-	920.404
Operaciones con socios o propietarios	5.971.000	10.948.844	-	-	(1.372.960)	(650.000)	14.896.884
Aumento de capital	5.971.000	10.948.844	-	-	-	-	16.919.844
(-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	(1.372.960)	(650.000)	(2.022.960)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	213.219	-	-	1.159.738	1.372.957
SALDO, A 31 DE AGOSTO DE 2016	**20.471.000**	**10.948.844**	**241.408**	**-**	**920.404**	**(650.000)**	**31.931.656**

Veracruz Properties, S.A.
Memoria abreviada correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de agosto de 2016

1) Actividad

La Sociedad Veracruz Properties, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó el 26 de agosto de 2014. Su domicilio social se encuentra en la Carretara de Alfondeguilla 7, de la Vall d'Uxió (Castellón).

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos, es el alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia y el comercio al por menor en establecimientos no especializados. Figura inscrita en el Registro Mercantil de Castellón de la Plana, tomo 1655, libro 1217, folio 148, hoja CS-36841.

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

La Sociedad ha modificado su cierre económico a la fecha de 31 de agosto de 2016.

2) Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas, compuestas por el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado de cambios en el patrimonio neto abreviado y la memoria abreviada compuesta por las notas 1 a 17, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto correspondientes al ejercicio.

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

Las cuentas anuales abreviadas formuladas por los administradores serán sometidas a aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

b) Principios contables

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

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

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

- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (notas 5 y 6).

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 9).

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas, 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 abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y del estado de cambios en el patrimonio neto abreviado, además de las cifras del ejercicio, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Al efectuar la comparación de la información entre ejercicios es necesario tener en cuenta que, a efectos de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, la Sociedad modificó su cierre económico a la fecha de 31 de agosto de 2016, por lo que el ejercicio 2016 es un ejercicio de sólo 8 meses.

e) Agrupación de partidas

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

f) Elementos recogidos en varias partidas

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

g) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

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

h) Formulación de las Cuentas Anuales

Las Cuentas Anuales del ejercicio cerrado el 31 de agosto 2016 se formularon con fecha 30 de noviembre de 2016 y se reformulan con fecha 22 de mayo de 2017.

El motivo de la reformulación de las cuentas del año 2016 se debe a que se han sometido a auditoría por parte de un experto independiente con el objeto de cumplir con los requerimientos futuros de entrada al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) en el futuro.

3) Aplicación del resultado

La propuesta de distribución de resultado que el Consejo de Administración somete a la aprobación de la Junta General de Socios es la siguiente:

Base de reparto	Euros
Pérdidas y ganancias (beneficios)	920.404
Total	920.404
Aplicación	
Reparto dividendos (entregados a cuenta)	650.000
Reparto dividendos	201.632
Reserva voluntaria	(23.268)
Reserva legal	92.040
Total	920.404

En las fechas 30 de abril de 2015, 15 de julio de 2015, 23 de octubre de 2015 y 10 de febrero de 2016, el Consejo de Administración aprobó la distribución trimestral del resultado obtenido durante el ejercicio 2015, el cual ascendió a 1.372.960 euros, de los cuales, se han distribuido dividendos a cuenta de manera trimestral por un total de 1.159.738 euros, a reservas voluntarias 75.926 euros y a reserva legal 137.296 euros.

Durante el ejercicio 2016 se ha distribuido un total de 650.000 euros a dividendos a cuenta de manera trimestral.

A continuación se incluyen los cuadros demostrativos de la existencia de un beneficio suficiente durante el período que permitía la distribución del dividendo a cuenta, y el estado contable provisional para evidenciar la existencia de liquidez suficiente para poder llevar a cabo la distribución del dividendo a cuenta anterior:

	1º Trimestre
Beneficio desde el 1 de enero de 2016 (o fecha de inicio del ejercicio)	527.272,00
Beneficios Brutos Disponibles	527.272,00
A deducir:	
reservas Legales a dotar sobre beneficios netos	52.727,20
Estimacion del Impuesto de Sociedades del Ejercicio	131.818,00
Importe maximo posible a distribuir	474.544,80
Importe que se distribuyo	450.000,00

	2º Trimestre
Beneficio desde el 1 de enero de 2016 (o fecha de inicio del ejercicio)	760.979,00
Beneficios Brutos Disponibles	760.979,00
A deducir:	
reservas Legales a dotar sobre beneficios netos	76.097,90
Estimacion del Impuesto de Sociedades del Ejercicio	190.244,75
Importe maximo posible a distribuir	494.636,35
Importe que se distribuyo	200.000,00

4) Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la formulación de las cuentas anuales abreviadas son las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

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

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2016 al 31 de agosto del ejercicio 2016 se han activado 1.000 euros correspondientes a la adquisición del dominio web para el Centro Comercial Parla Natura adquirido durante este periodo (ver Nota 6).

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

f.2) Pasivos financieros

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

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

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

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

f.3) Fianzas entregadas y recibidas

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

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

g) Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

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

h) Provisiones y contingencias

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

h.1) Provisiones

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

h.2) Pasivos contingentes

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

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

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 minora del importe de la deuda sino que se reconoce como un activo, si no existen dudas de que dicho reembolso será percibido.

i) Transacciones entre partes vinculadas

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

j) Ingresos y gastos

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

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

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

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

5) Inmovilizado material

Los saldos y variaciones durante el ejercicio 2016, de los valores brutos, de la amortización acumulada y de la corrección valorativa son:

	Equipos para procesamiento de información	Total
Valores brutos		
Saldo al 31.12.14	5.861	5.861
Entradas	3.344	3.344
Salidas, bajas o reducciones	-	-
Saldo al 31.12.15	9.205	9.205
Entradas	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-
Saldo al 31.08.16	9.205	9.205
Amortización acumulada		
Saldo al 31.12.14	(674)	(674)
Entradas	(1.073)	(1.073)
Salidas, bajas o reducciones	-	-
Saldo al 31.12.15	(1.746)	(1.746)
Entradas	(1.062)	(1.062)
Salidas, bajas o reducciones	-	-
Saldo al 31.08.16	(2.808)	(2.808)
Valor Neto Contable al 31.12.15	7.459	7.459
Valor Neto Contable al 31.08.16	6.397	6.397

La Sociedad no mantiene en su balance a cierre del ejercicio 2016 ningún elemento que se encuentre totalmente amortizado.

6) Inversiones inmobiliarias

Los saldos y variaciones durante el ejercicio 2016, de los valores brutos, de la amortización acumulada y de la corrección valorativa son:

	Terrenos	Construcciones	Total
Valores brutos			
Saldo al 31.12.14	11.138.692	17.135.276	28.273.969
Entradas	4.639	873.029	877.668
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-
Saldo al 31.12.15	11.143.332	18.008.305	29.151.637
Entradas	9.128.269	26.997.224	36.125.493
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-
Saldo al 31.08.16	20.271.601	45.005.529	65.277.130
Amortización acumulada			
Saldo al 31.12.14	-	(125.546)	(125.546)
Entradas	-	(442.808)	(442.808)
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-
Saldo al 31.12.15	-	(568.354)	(568.354)
Entradas	-	(475.385)	(475.385)
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-
Saldo al 31.08.16	-	(1.043.739)	(1.043.739)
Valor Neto Contable al 31.12.15	11.143.332	17.439.951	28.583.283
Valor Neto Contable al 31.08.16	20.271.601	43.961.790	64.233.390

Las inversiones inmobiliarias se corresponden principalmente con centros comerciales destinados a su explotación en régimen de alquiler.
El detalle de las inversiones inmobiliarias mantenidas por la sociedad quedaría como sigue:

- Centro Comercial de Játiva, denominado "Plaza Mayor Xátiva". Situado en la calle Antiga Senda de Càrcer nº1. Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 30 de septiembre de 2014. El complejo comercial cuenta con una superficie total construida de 57.903,54 m2 y una superficie bruta alquilable de 32.398 m2. La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación abreviado por un valor bruto de 8.033.327 euros como terrenos y 10.726.254 euros como construcciones. Los locales de este centro se han encontrado durante el 2016 al 67% de ocupación (67% en 2015)

- 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 12.713,56 m2. Detallamos la distribución de dicha superficie:

    - Planta solar: 7.791 m2
    - Sótano: 10.429 m2 (aparcamientos y locales comerciales)
    - Planta baja: 6.295 m2 (locales comerciales)
    - Primera planta: 3.901 m2 (locales y espacios comerciales)

- La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación abreviado por un valor bruto de 1.059.135 euros como terrenos y 7.048.292 euros como construcciones. Los locales de este centro se han encontrado durante el 2016 al 95% de ocupación (76% en 2015)

- Terrenos situados en Gandía, consistentes en fincas registrales colindantes en la Calle Miramar S/N. La Sociedad ha registrado estos terrenos en su balance de situación abreviado por un valor bruto de 2.050.870 euros. Estos terrenos se corresponden a las siguientes fincas:

    - Finca nº 57.975: 2.528 m2
    - Finca nº 60.662: 765 m2

- Centro Comercial de Parla, Madrid, denominado "Parla Natura". Situado en la parcela 1-M12A en la UE1 del SECTOR 5 del PGOU de Parla (Madrid). Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 29 de julio de 2016. El complejo comercial cuenta con una superficie total de 48.399 m2, de los cuales 30.393 m2 se corresponden a aparcamientos exteriores y 18.008 m2 a edificaciones:

    - Edificio A: Una planta de 9.000m2 construidos. Uso comercial
    - Edificio B: Una planta de 4.504,41m2 construidos. Uso comercial
    - Edificio C: Una planta de 4.504.01m2 construidos. Uso comercial

    La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación abreviado por un valor bruto de 5.850.056 euros como terrenos y 10.674.785 euros como construcciones. Los locales de este centro se han encontrado durante el 2016 al 92% de ocupación

- Centro Comercial de Córdoba, denominado "El Arcángel". Situado en la Avenida del Arcángel. Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 28 de julio de 2016. Los espacios adquiridos del complejo comercial cuentan con una superficie total de 43.941 m2,

distinguiendo entre 29.535 m2 destinados a aparcamientos y 14.406 m2 destinados a locales comerciales.

La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación abreviado por un valor bruto de 3.278.213 euros como terrenos y 16.322.439 euros como construcciones. Los locales de este centro se han encontrado durante el 2016 al 89% de ocupación.

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

En el ejercicio 2016 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 3.194.198 euros (4.169.824 euros en el ejercicio 2014) y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 1.769.302 euros (2.049.070 euros en el ejercicio 2014).

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

- Centro Comercial de Játiva: 34.427.832 euros (10 de abril de 2017)
- Centro Comercial de Gandía: 14.876.899 euros (10 de abril de 2017)
- Terreno situado en Gandía: 3.830.000 euros (10 de abril de 2017)
- Centro Comercial de Parla: 19.631.662 euros (27 de mayo de 2016)
- Centro Comercial de Córdoba: 23.596.386 euros (9 de febrero de 2016)

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 7,25 y el 7,50%.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

7.1. Arrendamiento operativo

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

	31.08.2016	31.12.2015
Menos de un año	6.420.786	4.471.382
Entre uno y cinco años	27.786.857	18.550.476
Más de cinco años	50.106.544	25.738.771
	84.314.186	48.760.629

Como arrendadores, los contratos de arrendamiento operativo más significativos son los siguientes:

- CECOSA Hipermercados, S.L. (Gandía y Xátiva)
- Media Markt Gandía, S.A. (Gandía)
- Primark Tiendas, S.L.U. (Parla)
- Decathlon España, S.A. (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.

8) Inversiones financieras a largo plazo y corto plazo

Las inversiones financieras incluidas dentro del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" del balance de situación abreviado están formadas por las fianzas depositadas en las instituciones públicas pertinentes. Estas fianzas depositadas provienen de las fianzas que la Sociedad ha ido recibiendo de sus arrendatarios, contempladas bajo contrato de arrendamiento. Estas fianzas recibidas se encuentran recogidas dentro del epígrafe "Deudas a largo plazo" del balance de situación abreviado y detalladas en la Nota 11. El vencimiento de las mismas depende del vencimiento de los diferentes contratos.

	31.12.2016	31.12.2015
Menos de un año	181.974	188.574
Entre uno y cinco años	217.445	279.715
Más de cinco años	453.717	292.086
	853.137	760.375

9) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

Concepto	31.08.16	31.12.15
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	427.507	187.541
Deudores varios	41.207	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas (ver nota 13)	199	199
Total	468.913	187.740

No se han producido pérdidas derivadas por deterioro de saldos comerciales pendientes de cobro originadas por riesgo de crédito.

El importe registrado en Deudores varios por 41.207 euros a 31 de agosto de 2016 se corresponde a una provisión de fondos dotada a las empresas asesoras y gestoras en las compras de los centros de Parla y Córdoba (ver Nota 6).

10) Fondos Propios

a) Capital social

La Sociedad se constituyó con fecha 25 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.

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.

Las sociedades que, al 31 de agosto de 2016, cuentan con una participación igual o superior al 10% son las siguientes:

	Porcentaje participación
Veracruz Properties Management	84%
Giocrishei, SL	16%
	100%

A la fecha de formulación de cuentas y, teniendo en cuenta lo comentado en la nota de hechos posteriores, el cuadro actualizado quedaría de la siguiente manera:

	Porcentaje participación
Gold Chandelier Inc	10%
Logan Group Inc	10%
Almagre, S.A.	10%
Ecoday International Corp	10%
Rock Valley Trading Inc	10%
Primefield International Inc	10%
Kleincorp International Inc	10%
Enopen Corp	10%
	81%

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 cierre del ejercicio esta reserva ascendía a 165.482 euros y no se encontraba totalmente constituida.

11) Deudas a largo plazo y a corto plazo

A cierre del ejercicio 2016, las deudas a largo y corto plazo se clasifican en base a las siguientes categorías:

	Deudas a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Total
	31.08.16	31.08.16	31.08.16
Categorías:			
Débitos y partidas a pagar	30.863.159	853.137	31.716.296
	30.863.159	853.137	31.716.296

	Deudas a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Total
	31.08.16	31.08.16	31.08.16
Categorías:			
Débitos y partidas a pagar	1.701.663	117	1.701.781
	1.701.663	117	1.701.781

A cierre del ejercicio 2015, las deudas a largo y corto plazo se clasifican en base a las siguientes categorías:

	Deudas a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Total
	31.12.15	31.12.15	31.12.15
Categorías:			
Débitos y partidas a pagar	13.557.420	760.375	14.317.795
	13.557.420	760.375	14.317.795

	Deudas a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Total
	31.12.15	31.12.15	31.12.15
Categorías:			
Débitos y partidas a pagar	745.810	275.000	1.020.810
	745.810	275.000	1.020.810

Dentro del epígrafe "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" del balance de situación abreviado están incluidos:

- Cuotas pendientes de devolución del préstamo hipotecario formalizado con el banco Sabadell con fecha 30 de septiembre de 2014 por importe de 13.195.000 euros a largo plazo y 725.000 euros a corto plazo. El préstamo se formalizó por un importe total de 14.500.000 euros, devengando un tipo de interés fijo para el primer periodo del 2,259% y un tipo de interés variable para los periodos siguientes del 1,75% más el tipo de referencia Euribor a 12 meses. Las obligaciones de pago tienen vencimiento en la fecha 30 de septiembre de 2024. Las garantías hipotecarias formalizadas bajo dicho contrato son las siguientes:

    - Centro comercial "Plaza Mayor Xátiva" valorado por 34.427.832 euros (ver Nota 6)

- Centro comercial "Plaza Mayor Gandía" valorado por 14.876.899 euros (ver Nota 6)

- Cuotas pendientes de devolución del préstamo hipotecario formalizado con el banco Sabadell con fecha 29 de julio de 2016 por importe de 8.279.000 euros a largo plazo y 221.000 euros a corto plazo. El préstamo se formalizó por un importe total de 8.500.000 euros, devengando un tipo de interés fijo del 1,90%. Las obligaciones de pago tienen vencimiento en la fecha 30 de junio de 2026. Las garantías hipotecarias formalizadas bajo dicho contrato son las siguientes:

  - Centro comercial "Parla Natura" valorado por 19.631.662 euros (ver Nota 6)

- Cuotas pendientes de devolución del préstamo hipotecario formalizado con el banco Bankia con fecha 28 de julio de 2016 por importe de 9.389.239 euros a largo plazo y 610.761 euros a corto plazo. El préstamo se formalizó por un importe total de 10.000.000 euros, devengando un tipo de interés semestral fijo del 1,30%. Las obligaciones de pago tienen vencimiento en la fecha 28 de julio de 2031. Las garantías hipotecarias formalizadas bajo dicho contrato son las siguientes:

  - Centro comercial "El Arcangel" valorado por 23.596.386 euros (ver Nota 6)

- Fianzas que la Sociedad ha ido recibiendo de sus arrendatarios, contempladas bajo contrato de arrendamiento por importe de 853.137 euros

Dentro del epígrafe "Deudas a corto plazo" del balance de situación abreviado están incluidos:

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

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

	2018	2019	2020	2021	Resto	Total
Deudas:						
Deudas con entidades de crédito	2.759.167	2.248.247	2.495.497	2.657.497	20.702.751	30.863.159
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	853.137	853.137
	2.759.167	2.248.247	2.495.497	2.657.497	21.555.888	31.716.296

	2017	2018	2019	2020	Resto	Total
Deudas:						
Deudas con entidades de crédito	797.500	942.500	1.087.500	1.305.000	9.425.000	13.557.500
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	760.375	760.375
	797.500	942.500	1.087.500	1.305.000	10.185.375	14.317.875

b) Impago e incumplimiento de condiciones contractuales

Al 31 de agosto de 2016 se han incumplido determinadas condiciones exigidas en los préstamos anteriormente descritos con el banco Sabadell. Como consecuencia de ello, las

entidades financieras podrían exigir al grupo la amortización anticipada de parte de la deuda financiera que figura registrados dentro del epígrafe del pasivo no corriente "Deudas con entidades de crédito" por importe de 21.473.920 euros y parte de la deuda financiera que figura registrados en el pasivo corriente dentro del epígrafe "Deudas con entidades de crédito" por importe de 1.076.223 euros. No obstante lo anterior, la Sociedad ha obtenido con fecha 26 de agosto de 2016 la comunicación por parte del Agente de que dicho incumplimiento no implicará la cancelación anticipada de dicha fuente de financiación. El contrato de financiación establece que los préstamos podrán ser considerados vencidos anticipadamente en caso de que no se cumplan las siguientes condiciones:

- En caso de cambio de control de la propietaria (adquisición por un tercero de más del 51% del capital social por parte de un tercero o que Giocrishei SL deje de ostentar al menos un 20% del capital social)

- No incurrir en ninguna clase de endeudamiento adicional distinto del endeudamiento normal operativo hasta un máximo de 1.000.0000 euros.

- El ratio de apalancamiento (Deuda financiera Neta/EBITDA) deberá ser inferior a 6.

- El ratio de cobertura del servicio de la deuda (Flujo de Caja libre/Servicio de la deuda) deberá ser inferior al 1,15.

12) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

Concepto	31.08.16	31.12.15
Proveedores	6.829	45.103
Acreedores varios	263.643	373.896
Personal	609	609
Pasivos por impuesto corriente (ver nota 13)	242.995	421.877
Otras deudas con las Administraciones Públicas (ver nota 13)	391.847	72.323
Total	905.923	913.808

En relación con la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de agosto, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores:

	2016	2015
Periodo medio de pago a proveedores	48	50
Ratio de operaciones pagadas	86,79%	87,22%
Ratio de operaciones pendientes de pago	13,20%	12,78%
Total pagos realizados	882.213,71	1.934.923,78
Total pagos pendientes	241.681,40	192.499,12

13) Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas en los ejercicios 2015 y 2016 es el siguiente:

2016		
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Cuenta	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido		377.142
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	12.150
Activo por impuesto corriente	199	-
Pasivo por impuesto corriente	-	242.995
Organismos de la Seguridad Social	-	2.555
	199	634.842

2015		
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Cuenta	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido		69.768
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	
Activo por impuesto corriente	199	-
Pasivo por impuesto corriente	-	421.877
Organismos de la Seguridad Social	-	2.555
	199	494.200

La conciliación del importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades (resultado fiscal) es la siguiente:

	2016			
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Total
Saldo de ingresos y gastos	920.404		920.404	920.404
Impuesto sobre Sociedades	-	306.801	306.801	306.801
Diferencias permanentes	-	-	-	-
Diferencias temporarias				
Con origen en el ejercicio	-	-	-	-
Con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			-	-
Base imponible (Resultado fiscal)			1.227.205	1.227.205

	2015			
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Total
Saldo de ingresos y gastos	1.372.960		1.372.960	1.372.960
Impuesto sobre Sociedades	-	457.653	457.653	457.653
Diferencias permanentes	-	-	-	-
Diferencias temporarias				
Con origen en el ejercicio	-	-	-	-
Con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			-	-
Base imponible (Resultado fiscal)			1.830.613	1.830.613

La conciliación entre el gasto/(ingreso) por Impuesto sobre Sociedades y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos es la siguiente:

	2016	
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Total
Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos	1.227.205	1.227.205
Carga impositiva teórica (al 25-28%)	(306.801)	(306.801)
Gastos no deducibles	-	-
Deducciones	-	-
Resultado después de impuestos	920.404	920.404

	2015	
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Total
Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos	1.830.613	1.830.613
Carga impositiva teórica (al 25-28%)	(457.653)	(457.653)
Gastos no deducibles	-	-
Deducciones	-	-
Resultado después de impuestos	1.372.960	1.372.960

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2016, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios desde su constitución para todos los impuestos que le son de aplicación. Los Administradores consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento

fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

14) Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por ejercicio es la siguiente:

	31.08.16	31.12.2015
Importe neto de la cifra de negocios	3.194.198	4.169.824
	3.194.198	4.169.824

b) Gastos de personal

Su desglose es el siguiente:

	31.08.16	31.12.15
Sueldos, salarios y asimilados	60.386	90.578
Cargas sociales	18.317	25.929
	78.703	116.507

c) Servicios exteriores

Su desglose es el siguiente:

La cuenta de tributos recoge principalmente los IBIs de 8 meses (82.672 euros por el inmueble de Gandía y 159.375 euros por el inmueble de Xátiva. Los IBIs correspondientes a los inmuebles de Parla y de Córdoba se han acordado en el contrato de compraventa que irán a cargo del vendedor hasta la fecha de la transacción) a pagar por la propiedad de las inversiones inmobiliarias comentadas en la nota 6 de la presente memoria abreviada. Durante el ejercicio 2015 fueron 99.525 euros por el inmueble de Gandía y 227.110 euros por el inmueble de Xátiva.

15) Hechos posteriores al cierre

La Junta General de Accionistas de la Sociedad, con fecha 2 de septiembre de 2016 ha procedido 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.

Con fecha 2 de noviembre de 2016, la Junta General de Accionistas de la Sociedad ha acordado modificar sus estatutos sociales a fin de permitir el acogimiento de la Compañía al régimen jurídico de las SOCIMI, pasando a denominarse Veracruz Properties, SOCIMI, S.A.

No se han producido otros hechos relevantes con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS POR EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de VERACRUZ PROPERTIES, S.A. han formulado las cuentas anuales abreviadas (balance abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y memoria abreviada) de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de agosto de 2016.

Asimismo declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria abreviada, que se extiende en las páginas número 1 a 22.

Valencia, 22 de mayo de 2017

D.

D.

D.

D.ª

D.

Veracruz Properties, S.A.

Cuentas anuales abreviadas correspondientes al 31 de diciembre de 2015

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas anuales abreviadas

Grant Thornton
José Abascal, 56
28003 MADRID

T +34 91 576 39 99
F +34 91 700 45 32
madrid@es.gt.com
www.GrantThornton.es

Informe de Auditoría Independiente de Cuentas Anuales Abreviadas

A los Accionistas de Veracruz Properties, S.A.:

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de Veracruz Properties, S.A. (en adelante, la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado de cambios en el patrimonio neto abreviado y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Veracruz Properties, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2a de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales abreviadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Veracruz Properties, S.A., a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual 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.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 2h de la memoria abreviada adjunta en la que se señala que las cuentas anuales que se adjuntan son las reformuladas en fecha 22 de mayo de 2017 y que sustituyen a las formuladas el 31 de marzo de 2016. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Grant Thornton



Marta Alarcón

23 de mayo de 2017

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.P.

Año 2017 Nº 01/17/32595
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Cuentas Anuales
Abreviadas

VERACRUZ PROPERTIES, S.A.

Balance abreviado
al 31 de diciembre 2015
(expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31.12.2015	31.12.2014
ACTIVO NO CORRIENTE		**29.264.097**	**28.776.894**
Inmovilizado material	**5**	**7.459**	**5.188**
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		7.459	5.188
Inversiones inmobiliarias	**6**	**28.583.283**	**28.148.423**
Terrenos		11.143.332	11.138.692
Construcciones		17.439.951	17.009.731
Inversiones financieras a largo plazo	**8**	**673.354**	**623.283**
Instrumentos de patrimonio		50.071	-
Otros activos financieros		623.283	623.283
ACTIVO CORRIENTE		**1.729.727**	**2.039.798**
Activos no corrientes mantenidos para la venta		**(8.594)**	**-**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**9**	**187.740**	**401.875**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		187.541	87.652
Otros créditos con las Administraciones Públicas	**13**	199	314.223
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**1.550.581**	**1.637.923**
Tesorería		1.550.581	1.637.923
TOTAL ACTIVO		**30.993.824**	**30.816.693**

VERACRUZ PROPERTIES, S.A.

Balance abreviado
al 31 de diciembre 2015
(expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31.12.2015	31.12.2014
PATRIMONIO NETO		**14.741.411**	**14.781.886**
Fondos propios	**10**	**14.741.411**	**14.781.886**
Capital		**14.500.000**	**14.500.000**
Capital escriturado		14.500.000	14.500.000
Reservas		**28.189**	**-**
Legal y estatutarias		28.189	-
Otras reservas		-	-
Dividendo a cuenta		**(1.159.738)**	**-**
Resultado del ejercicio	**3**	**1.372.960**	**281.886**
PASIVO NO CORRIENTE		**14.317.795**	**14.913.049**
Deudas a largo plazo	**11**	**14.317.795**	**14.913.049**
Deuda con entidades de crédito		13.557.420	14.210.000
Otros pasivos financieros		760.375	703.049
PASIVO CORRIENTE		**1.934.618**	**1.121.757**
Deudas a corto plazo	**11**	**1.020.810**	**560.055**
Deuda con entidades de crédito		745.810	372.344
Otros pasivos financieros		275.000	187.712
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**12**	**913.808**	**561.702**
Proveedores		45.103	53.200
Acreedores varios		373.896	400.128
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		609	609
Pasivos por impuesto corriente	**13**	421.877	99.380
Otras deudas con las Administraciones Públicas	**13**	72.323	8.385
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**30.993.824**	**30.816.693**

VERACRUZ PROPERTIES, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2015

(expresada en euros)

	Nota	2015	2014
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	**14**	**4.169.824**	**995.831**
Ventas		4.168.354	995.831
Prestaciones de servicios		1.470	-
Otros ingresos de explotación		**16.230**	**29**
Gastos de personal	**14**	**(116.507)**	**(14.673)**
Sueldos, salarios y asimilados		(90.578)	(11.008)
Cargas sociales		(25.929)	(3.665)
Otros gastos de explotación		**(1.488.682)**	**(415.982)**
Servicios exteriores	**14**	(1.129.809)	(415.506)
Tributos		(358.873)	(476)
Amortización del inmovilizado	**5**	**(443.881)**	**(126.219)**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		**(50)**	**-**
Otros resultados		**79**	**1.021**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**2.137.012**	**440.006**
Ingresos financieros		**3.721**	**946**
Gastos financieros		**(323.581)**	**(82.344)**
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		**(8.594)**	**-**
Diferencias de cambio		**23.763**	**22.657**
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		**(1.709)**	**-**
RESULTADO FINANCIERO		**(306.399)**	**(58.741)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**1.830.613**	**381.266**
Impuestos sobre beneficios	**13**	**(457.653)**	**(99.380)**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**3**	**1.372.960**	**281.886**

VERACRUZ PROPERTIES, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto abreviado
correspondiente al ejercicio terminado el
31 de diciembre 2015
(expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS ABREVIADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

	Nota	2015	2014
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	**3**	**1.372.960**	**281.886**
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**1.372.960**	**281.886**

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO ABREVIADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 201

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	TOTAL
SALDO AJUSTADO, 26 DE AGOSTO DE 2014	**60.000**	**-**	**-**	**-**	**-**	**60.000**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	281.886	-	281.886
Operaciones con socios o propietarios	14.440.000	-	-	-	-	14.440.000
Aumento de capital	14.440.000	-	-	-	-	14.440.000
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2014	**14.500.000**	**-**	**-**	**281.886**	**-**	**14.781.886**
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2015	**14.500.000**	**-**	**-**	**281.886**	**-**	**14.781.886**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	1.372.960	-	1.372.960
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	(253.697)	(1.159.738)	(1.413.435)
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-
(-) Distribución de dividendos	-	-	-	(253.697)	(1.159.738)	(1.413.435)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	28.189	(28.189)	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2015	**14.500.000**	**-**	**28.189**	**1.372.960**	**(1.159.738)**	**14.741.411**

Veracruz Properties, S.A.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2015

1) Actividad

La Sociedad Veracruz Properties, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó el 26 de agosto de 2014. Su domicilio social se encuentra en la Carretera de Alfondeguilla 7, de la Vall d'Uxió (Castellón).

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos, es el alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia y el comercio al por menor en establecimientos no especializados. Figura inscrita en el Registro Mercantil de Castellón de la Plana, tomo 1655, libro 1217, folio 148, hoja CS-36841.

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

2) Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas, compuestas por el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado de cambios en el patrimonio neto abreviado y la memoria abreviada compuesta por las notas 1 a 17, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto correspondientes al ejercicio.

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

Las cuentas anuales abreviadas formuladas por los administradores serán sometidas a aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

b) Principios contables

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

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

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

- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (notas 5 y 6).

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 9).

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas, 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 abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y del estado de cambios en el patrimonio neto abreviado, además de las cifras del ejercicio, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Al efectuar la comparación de la información entre ejercicios es necesario tener en cuenta que, a efectos de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y tal como se indica en la nota 1, la Sociedad inició sus actividad el 26 de agosto de 2014.

e) Agrupación de partidas

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

f) Elementos recogidos en varias partidas

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

g) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

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

h) Formulación de las Cuentas Anuales

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2015 se formularon con fecha 31 de marzo de 2016 y se reformulan con fecha 22 de mayo de 2017.

El motivo de la reformulación de las cuentas del año 2015 se debe a que se han sometido a auditoría por parte de un experto independiente con el objeto de cumplir con los requerimientos futuros de entrada al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) en el futuro.

3) Aplicación del resultado

La propuesta de distribución de resultados que el Consejo de Administración somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

Base de reparto	Euros
Pérdidas y ganancias (beneficios)	1.372.960
Total	1.372.960
Aplicación	
Reparto dividendos	1.159.738
Reserva voluntaria	75.926
Reserva legal	137.296
Total	1.372.960

El 18 de febrero de 2015 el Consejo de Administración aprobó la distribución a dividendos y a reserva legal del ejercicio 2014 por importe de 253.697 euros y 28.189 euros respectivamente.

Durante el ejercicio 2015 se han distribuido dividendos a cuenta de manera trimestral por un total de 1.159.738 euros, quedando pendientes de pago un importe total de 275.000 euros registrados dentro del epígrafe del pasivo corriente "Deudas a corto plazo" (ver Nota 11).

A continuación se incluyen los cuadros demostrativos de la existencia de un beneficio suficiente durante el período que permitía la distribución del dividendo a cuenta, y el estado contable provisional para evidenciar la existencia de liquidez suficiente para poder llevar a cabo la distribución del dividendo a cuenta anterior:

	1º Trimestre
Beneficio desde el 1 de enero de 2015 (o fecha de inicio del ejercicio)	371.971,17
Perdidas de Ejercicios Anteriores	
Beneficios Brutos Disponibles	504.117,17
A deducir:	
reservas Legales a dotar sobre beneficios netos	37.194,69
Reservas Voluntarias a dotar sobre beneficios netos	4.776,97
Estimacion del Impuesto de Socieades del Ejercicio	132.146,00
Importe maximo posible a distribuir	329.999,51
Importe que se distribuyo	312.757,43
Liquido en tesoreria antes del pago del dividendo	2.031.050,66
Importe bruto del dividendo a cuenta	330.000,00
Disponible en tesoreria	1.701.050,66
Cobros previstos proximos doce meses	4.149.049,00
Otros fondos previstos de obtener	
Pagos previstros proximos doce meses	2.816.881,00
Saldo de la Tesoreria	3.033.218,66

	2º Trimestre
Beneficio desde el 1 de enero de 2015 (o fecha de inicio del ejercicio)	333.042,03
Perdidas de Ejercicios Anteriores	
Beneficios Brutos Disponibles	462.558,37
A deducir:	
reservas Legales a dotar sobre beneficios netos	33.304,20
Reservas Voluntarias a dotar sobre beneficios netos	
Estimacion del Impuesto de Socieades del Ejercicio	129.516,34
Importe maximo posible a distribuir	299.737,83
Importe que se distribuyo	288.058,39
Liquido en tesoreria antes del pago del dividendo	2.552.588,57
Importe bruto del dividendo a cuenta	299.737,82
Disponible en tesoreria	2.264.530,18
Cobros previstos proximos doce meses	5.494.418,08
Otros fondos previstos de obtener	
Pagos previstros proximos doce meses	4.034.134,44
Saldo de la Tesoreria	3.724.813,82

	3º Trimestre
Beneficio desde el 1 de enero de 2015 (o fecha de inicio del ejercicio)	313.503,62
Perdidas de Ejercicios Anteriores	
Beneficios Brutos Disponibles	435.421,67
A deducir:	
reservas Legales a dotar sobre beneficios netos	31.350,36
Reservas Voluntarias a dotar sobre beneficios netos	27.153,51
Estimacion del Impuesto de Socieades del Ejercicio	383.580,39
Importe maximo posible a distribuir	254.999,75
Importe que se distribuyo	244.500,97
Liquido en tesoreria antes del pago del dividendo	1.522.542,17
Importe bruto del dividendo a cuenta	255.000,00
Disponible en tesoreria	1.278.041,20
Cobros previstos proximos doce meses	12.643.584,28
Otros fondos previstos de obtener	
Pagos previstros proximos doce meses	8.569.517,00
Saldo de la Tesoreria	5.352.108,48

	4º Trimestre
Beneficio desde el 1 de enero de 2015 (o fecha de inicio del ejercicio)	354.443,09
Perdidas de Ejercicios Anteriores	
Beneficios Netos Disponibles	428.516,15
A deducir:	
reservas Legales a dotar sobre beneficios netos	35.446,64
Reservas Voluntarias a dotar sobre beneficios netos	43.995,71
Estimacion del Impuesto de Socieades del Ejercicio	74.073,06
Importe maximo posible a distribuir	275.000,74
Importe que se distribuyo	264.284,49
Liquido en tesoreria antes del pago del dividendo	2.082.857,31
Importe bruto del dividendo a cuenta	275.000,00
Disponible en tesoreria	1.818.572,82
Cobros previstos proximos doce meses	5.090.940,00
Otros fondos previstos de obtener	
Pagos previstros proximos doce meses	2.981.852,00
Saldo de la Tesoreria	3.927.660,82

4) Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la formulación de las cuentas anuales abreviadas 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.

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se contabilizan como un mayor coste de los mismos. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada 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
Equipos para proceso de la información	4

c) Deterioro de valor del inmovilizado intangible y material

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

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

d) Inversiones inmobiliarias

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

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

e) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

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

e.1) Arrendamiento financiero

La sociedad no mantiene arrendamientos financieros.

e.2) Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada 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 abreviado conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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

f) Instrumentos financieros

f.1) Activos financieros

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

f.1.1) Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

f.2) Pasivos financieros

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

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

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

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

f.3) Fianzas entregadas y recibidas

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

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

g) Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

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

h) Provisiones y contingencias

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

h.1) Provisiones

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

h.2) Pasivos contingentes

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

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

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 minora del importe de la deuda sino que se reconoce como un activo, si no existen dudas de que dicho reembolso será percibido.

i) Transacciones entre partes vinculadas

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

j) Ingresos y gastos

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

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

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

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

5) Inmovilizado material

Los saldos y variaciones durante el ejercicio 2015, de los valores brutos, de la amortización acumulada y de la corrección valorativa son:

	Equipos para procesamiento de información	Total
Valores brutos		
Saldo al 31.12.14	5.861	5.861
Entradas	3.344	3.344
Salidas, bajas o reducciones	-	-
Saldo al 31.12.15	9.205	9.205
Amortización acumulada		
Saldo al 31.12.14	(674)	(674)
Entradas	(1.073)	(1.073)
Salidas, bajas o reducciones	-	-
Saldo al 31.12.15	(1.746)	(1.746)
Valor Neto Contable al 31.12.14	5.188	5.188
Valor Neto Contable al 31.12.15	7.459	7.459

La Sociedad no mantiene en su balance a cierre del ejercicio 2015 y 2014 ningún elemento que se encuentre totalmente amortizado.

6) Inversiones inmobiliarias

Los saldos y variaciones durante el ejercicio 2015, de los valores brutos, de la amortización acumulada y de la corrección valorativa son:

	Terrenos	Construcciones	Total
Valores brutos			
Saldo al 31.12.14	11.138.692	17.135.276	28.273.969
Entradas	4.639	873.029	877.668
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-
Saldo al 31.12.15	11.143.332	18.008.305	29.151.637
Amortización acumulada			
Saldo al 31.12.14	-	(125.546)	(125.546)
Entradas	-	(442.808)	(442.808)
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-
Saldo al 31.12.15	-	(568.354)	(568.354)
Valor Neto Contable al 31.12.14	11.138.692	17.009.731	28.148.423
Valor Neto Contable al 31.12.15	11.143.332	17.439.951	28.583.283

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

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

- Centro Comercial de Játiva, denominado "Plaza Mayor Xátiva". Situado en la calle Antiga Senda de Càrcer nº1. Este inmueble fue adquirido por la sociedad con fecha 30 de septiembre de 2014. El complejo comercial cuenta con una superficie total construida de 57.903,54 m2 y una superficie bruta alquilable de 32.398 m2. La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación abreviado por un valor bruto de 8.033.327 euros como terrenos y 10.727.009 euros como construcciones. Los locales de este centro se han encontrado durante el 2015 al 68% de ocupación (67% en 2014)

- 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 12.713,56 m2. Detallamos la distribución de dicha superficie:

    - Planta solar: 7.791 m2
    - Sótano: 10.429 m2 (aparcamientos y locales comerciales)
    - Planta baja: 6.295 m2 (locales comerciales)
    - Primera planta: 3.901 m2 (locales y espacios comerciales)

- La Sociedad ha registrado estos inmuebles en su balance de situación abreviado por un valor bruto de 1.059.135 euros como terrenos y 7.048.292 euros como construcciones. Los locales de este centro se han encontrado durante el 2015 al 76% de ocupación (76% en 2014)

- Terrenos situados en Gandía, consistentes en fincas registrales colindantes en la Calle Miramar S/N. La Sociedad ha registrado estos terrenos en su balance de situación abreviado por un valor bruto de 2.050.870 euros. Estos terrenos se corresponden a las siguientes fincas:

- Finca nº 57.975: 2.528 m2
- Finca nº 60.662: 765 m2

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

Las adiciones que han tenido lugar durante los ejercicios 2015 y 2014 se corresponden principalmente a activaciones de los importes en los que la Sociedad ha incurrido para las obras de mejora de sus inmuebles.

En el ejercicio 2015 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 4.169.824 euros (995.831 euros en el ejercicio 2014) y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 2.049.070 euros (556.875 euros en el ejercicio 2014).

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 de las tasaciones más actualizadas es el siguiente:

- Centro Comercial de Játiva: 34.427.832 euros (10 de abril de 2017)
- Centro Comercial de Gandía: 14.876.899 euros (10 de abril de 2017)
- Terreno situado en Gandía: 3.830.000 euros (10 de abril de 2017)

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 7,25 y el 7,50%.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

7.1. Arrendamiento operativo

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

	31.12.2015	31.12.2014
Menos de un año	4.471.382	3.947.668
Entre uno y cinco años	18.550.476	19.603.853
Más de cinco años	25.738.771	28.988.358
	48.760.629	52.539.879

Como arrendadores, los contratos de arrendamiento operativo más significativos son los siguientes:

- CECOSA Hipermercados, S.L.
- Media Markt Gandía, S.A.

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

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

8) Inversiones financieras a largo plazo y corto plazo

Las inversiones financieras incluidas dentro del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" del balance de situación abreviado están formadas por las fianzas depositadas en las instituciones públicas pertinentes. Estas fianzas depositadas provienen de las fianzas que la Sociedad ha ido recibiendo de sus arrendatarios, contempladas bajo contrato de arrendamiento. Estas fianzas recibidas se encuentran recogidas dentro del epígrafe "Deudas a largo plazo" del balance de situación abreviado y detalladas en la Nota 11. El vencimiento de las mismas depende del vencimiento de los diferentes contratos.

	31.12.2015	31.12.2014
Menos de un año	188.574	156.826
Entre uno y cinco años	279.715	201.728
Más de cinco años	292.086	344.495
	760.375	703.050

9) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

Concepto	31.12.15	31.12.14
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	187.541	87.652
Otros créditos con las Administraciones Públicas (ver nota 13)	199	314.223
Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	-	-
Total	187.740	401.875

No se han producido pérdidas derivadas por deterioro de saldos comerciales pendientes de cobro originadas por riesgo de crédito.

10) Fondos Propios

a) Capital social

La Sociedad se constituyó con fecha 25 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.

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 asciende 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.

Las sociedades que, al 31 de diciembre de 2015, cuentan con una participación igual o superior al 10% son las siguientes:

	Porcentaje participación
Veracruz Properties Management	78%
Giocrishei, SL	22%
	100%

A la fecha de formulación de cuentas y, teniendo en cuenta lo comentado en la nota de hechos posteriores, el cuadro actualizado quedaría de la siguiente manera:

	Porcentaje participación
Gold Chandelier Inc	10%
Logan Group Inc	10%
Almagre, S.A.	10%
Ecoday International Corp	10%
Rock Valley Trading Inc	10%
Primefield International Inc	10%
Kleincorp International Inc	10%
Enopen Corp	10%
	81%

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 cierre del ejercicio esta reserva ascendía a 28.189 euros y no se encontraba totalmente constituida.

11) Deudas a largo plazo y a corto plazo

A cierre del ejercicio 2015, las deudas a largo y corto plazo se clasifican en base a las siguientes categorías:

	Deudas a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Total
	31.12.15	31.12.15	31.12.15
Categorías:			
Débitos y partidas a pagar	13.557.420	760.375	14.317.795
	13.557.420	760.375	14.317.795

	Deudas a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Total
	31.12.15	31.12.15	31.12.15
Categorías:			
Débitos y partidas a pagar	745.810	275.000	1.020.810
	745.810	275.000	1.020.810

A cierre del ejercicio 2014, las deudas a largo y corto plazo se clasifican en base a las siguientes categorías:

	Deudas a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Total
	31.12.14	31.12.14	31.12.14
Categorías:			
Débitos y partidas a pagar	14.210.000	703.049	14.913.049
	14.210.000	703.049	14.913.049

	Deudas a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Total
	31.12.14	31.12.14	31.12.14
Categorías:			
Débitos y partidas a pagar	372.344	187.712	560.055
	372.344	187.712	560.055

Dentro del epígrafe "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" del balance de situación abreviado están incluidos:

- Cuotas pendientes de devolución del préstamo hipotecario formalizado con el banco Sabadell con fecha 30 de septiembre de 2014 por importe de 13.557.500 euros a largo plazo y 652.500 euros a corto plazo. El préstamo se formalizó por un importe total de 14.500.000 euros, devengando un tipo de interés fijo para el primer periodo del 2,259% y un tipo de interés variable para los periodos siguientes del 1,75% más el tipo de referencia Euribor a 12 meses. Las obligaciones de pago tienen vencimiento en la fecha 30 de septiembre de 2024. Las garantías hipotecarias formalizadas bajo dicho contrato son las siguientes:
    - Centro comercial "Plaza Mayor Xátiva" valorado por 34.427.832 euros (ver Nota 6)
    - Centro comercial "Plaza Mayor Gandía" valorado por 14.876.899 euros (ver Nota 6)

- Fianzas que la Sociedad ha ido recibiendo de sus arrendatarios, contempladas bajo contrato de arrendamiento por importe de 760.375 euros

Dentro del epígrafe "Deudas a corto plazo" del balance de situación abreviado están incluidos:

- Cuotas e intereses devengados a devolver del préstamo hipotecario formalizado con el Banco Sabadell anteriormente mencionado.

- Dividendos a cuenta pendientes de pago (ver Nota 3)

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 2015 y 2014 es el siguiente:

	2017	2018	2019	2020	Resto	Total
Deudas:						
Deudas con entidades de crédito	797.500	942.500	1.087.500	1.304.920	9.425.000	13.557.420
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	760.375	760.375
	797.500	942.500	1.087.500	1.304.920	10.185.375	14.317.795

	2016	2017	2018	2019	Resto	Total
Deudas:						
Deudas con entidades de crédito	652.500	797.500	942.500	1.087.500	10.730.000	14.210.000
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	703.049	703.049
	652.500	797.500	942.500	1.087.500	11.433.049	14.913.049

b) Impago e incumplimiento de condiciones contractuales

Al 31 de diciembre de 2015 se han incumplido determinadas condiciones exigidas en el préstamo anteriormente descrito. Como consecuencia de ello, las entidades financieras podrían exigir al grupo la amortización anticipada de la totalidad de la deuda por 13.557.420 euros que figuran registrados dentro del epígrafe del pasivo no corriente "Deudas con entidades de crédito" y la totalidad de la deuda por 745.810 euros que figuran registrados en el pasivo corriente dentro del epígrafe "Deudas con entidades de crédito". No obstante lo anterior, la Sociedad ha obtenido con fecha 30 de diciembre de 2015 la comunicación por parte del Agente de que dicho incumplimiento no implicará la cancelación anticipada de dicha fuente de financiación. El contrato de financiación establece que el préstamo podrá ser considerado vencido anticipadamente en caso de que no se cumplan las siguientes condiciones:

- En caso de cambio de control de la propietaria (adquisición por un tercero de más del 51% del capital social por parte de un tercero o que Giocrishei SL deje de ostentar al menos un 20% del capital social)

- No incurrir en ninguna clase de endeudamiento adicional distinto del endeudamiento normal operativo hasta un máximo de 1.000.0000 euros.

- El ratio de apalancamiento (Deuda financiera Neta/EBITDA) deberá ser inferior a 6.

- El ratio de cobertura del servicio de la deuda (Flujo de Caja libre/Servicio de la deuda) deberá ser inferior al 1,15.

12) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

Concepto	31.12.15	31.12.14
Proveedores	45.103	53.200
Acreedores varios	373.896	400.128
Personal	609	609
Pasivos por impuesto corriente (ver nota 13)	421.877	99.380
Otras deudas con las Administraciones Públicas (ver nota 13)	72.323	8.385
Total	913.808	561.702

En relación con la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores:

	2015	2014
Periodo medio de pago a proveedores	50	19
Ratio de operaciones pagadas	87,22%	44,60%
Ratio de operaciones pendientes de pago	12,78%	55,40%
Total pagos realizados	1.934.923,78	200.839,48
Total pagos pendientes	192.499,12	220.356,05

13) Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas en los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente:

2015

	Saldos deudores	Saldos acreedores
Cuenta	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido		69.768
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	
Activo por impuesto corriente	199	-
Pasivo por impuesto corriente	-	421.877
Organismos de la Seguridad Social	-	2.555
	199	494.200

2014

	Saldos deudores	Saldos acreedores
Cuenta	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	314.024	-
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	5.788
Activo por impuesto corriente	199	-
Pasivo por impuesto corriente	-	99.380
Organismos de la Seguridad Social	-	2.596
	314.223	107.764

La conciliación del importe neto de los ingresos y gastos de los ejercicios 2015 y 2014 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades (resultado fiscal) son los siguientes:

	2015			
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Total
Saldo de ingresos y gastos	1.372.960		1.372.960	1.372.960
Impuesto sobre Sociedades	-	457.653	457.653	457.653
Diferencias permanentes	-	-	-	-
Diferencias temporarias				
Con origen en el ejercicio	-	-	-	-
Con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			-	-
Base imponible (Resultado fiscal)			1.830.613	1.830.613

	2014			
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Total
Saldo de ingresos y gastos	281.886		281.886	281.886
Impuesto sobre Sociedades	-	99.380	99.380	99.380
Diferencias permanentes	-	-	-	-
Diferencias temporarias				
Con origen en el ejercicio	-	-	-	-
Con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			-	-
Base imponible (Resultado fiscal)			381.266	381.266

La conciliación entre el gasto/(ingreso) por Impuesto sobre Sociedades y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos es la siguiente:

	2015	
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Total
Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos	1.830.613	1.830.613
Carga impositiva teórica (al 25-28%)	(457.653)	(457.653)
Gastos no deducibles	-	-
Deducciones	-	-
Resultado después de impuestos	1.372.960	1.372.960

	2014	
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Total
Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos	381.266	381.266
Carga impositiva teórica (al 25-28%)	(99.380)	(99.380)
Gastos no deducibles	-	-
Deducciones	-	-
Resultado después de impuestos	281.886	281.886

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2015, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios desde su constitución para todos los impuestos que le son de aplicación. Los Administradores consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

14) Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por ejercicio es la siguiente:

	2015	2014
Importe neto de la cifra de negocios	4.169.824	995.831
	4.169.824	995.831

b) Gastos de personal

Su desglose es el siguiente:

	2015	2014
Sueldos, salarios y asimilados	90.578	11.008
Cargas sociales	25.929	3.665
	116.507	14.673

c) Servicios exteriores

Su desglose es el siguiente:

	2015	2014
Alquileres	1.079	270
Mantenimiento y conservación	146.980	11.387
Servicios profesionales independientes	220.145	86.936
Primas de seguros	31.392	5.755
Servicios bancarios y similares	14.235	74.271
Publicidad, propaganda y relac. públicas	143.836	51.620
Suministros	135.056	17.349
Otros servicios	437.086	167.918
	1.129.809	415.506

La cuenta de tributos recoge principalmente los IBIs (99.525 euros por el inmueble de Gandía y 227.110 euros por el inmueble de Xátiva) a pagar por la propiedad de las inversiones inmobiliarias comentadas en la nota 6 de la presente memoria abreviada.

15) Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales se han adquirido otros dos inmuebles situados en Parla y en Córdoba con el objeto de explotarlos en la misma línea que los existentes al 31 de diciembre de 2015.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad, con fecha 2 de septiembre de 2016 ha procedido 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.

Con fecha 2 de noviembre de 2016, la Junta General de Accionistas de la Sociedad ha acordado modificar sus estatutos sociales a fin de permitir el acogimiento de la Compañía al régimen jurídico de las SOCIMI, pasando a denominarse Veracruz Properties, SOCIMI, S.A.

16) Operaciones con partes vinculadas

Durante el ejercicio 2015 se han realizado operaciones con la sociedad dominante Veracruz Properties Management INC en concepto de los fees de gestión por parte de la dirección por un importe total de 49.772 euros (40.884 euros durante el ejercicio 2014) registrados dentro del epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. No existen saldos pendientes de liquidar con ninguna de las sociedades del grupo.

La política de precios seguida en la totalidad de transacciones realizadas durante el ejercicio obedece a la aplicación del valor normal de mercado, de acuerdo con el artículo 16 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La sociedad mantiene un importe pendiente de abono con las sociedades propietarias correspondiente a los dividendos a cuenta pendientes de pago por importe de 275.000 euros (ver Nota 3).

Durante el ejercicio 2014 se llevó a cabo la ampliación de capital comentada en la Nota 10.

17) Otra información

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

Sexo	2015
Hombre	3,83
Mujer	2
TOTAL	**5,83**

Los honorarios devengados por los auditores de la Sociedad han sido de 5.000 euros.

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.

La sociedad no tiene alta dirección, por lo que la responsabilidad de la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas se sitúa en la sociedad dominante Veracruz Properties Management, I.N.C.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS POR EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de VERACRUZ PROPERTIES, S.A. han formulado las cuentas anuales abreviadas (balance abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y memoria abreviada) de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015.

Asimismo declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria abreviada, que se extiende en las páginas número 1 a 23.

Valencia, 22 de mayo de 2017

D.

D.

D.

D.ª

D.

ANEXO V

Informe sobre estructura organizativa y sistema de control interno del Emisor

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO

1.- INTRODUCCIÓN.

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

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

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

2.- ESTRUCTURA DE GOBIERNO.

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

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

- D. Miguel Eduardo Núñez Pérez (Presidente del Consejo de Administración)
- D. Salvador Ernesto Fondeur Mendoza (Secretario del Consejo de Administración)
- D. Alberto Jana (Consejero)
- D. Fernando Olivero Melo (Consejero)

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

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

- Área de Dirección General.

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

3.- ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD.

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

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

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

Código de Conducta: La Dirección de la Sociedad ha aprobado un Código de Conducta para todos los empleados de la Sociedad, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos. La Sociedad es responsable de que todo su personal, incluyendo consejeros y directivos, sean conocedores de los mencionados parámetros de código de buena conducta. Dentro del citado Código de Conducta se incluye un apartado relativo a materias relacionadas con el Mercado de Valores.

Capacidades, formación y evaluación del personal: La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que cuenta con personal con capacidades necesarias para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con una y dilatada amplia experiencia en el sector con el fin de lograr un resultado óptimo en sus funciones. Además, la Sociedad está adscrita a una asociación para

el progreso de la Dirección, para que el personal mantenga sus conocimientos a nivel financiero y estratégico totalmente actualizados. Gracias a esta adscripción, se participa en ponencias y cursos que cubren diversas áreas de conocimientos, además de estar al día en los cambios que se producen a nivel social y de jurisprudencia.

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

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

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

- Área Dirección General:
    - Las funciones a destacar son:
        - Elegir, definir y dirigir la estrategia y política general de la empresa a corto, medio y largo plazo garantizando un crecimiento rentable acorde con los objetivos y el refuerzo de la imagen y posición de la empresa en el mercado.

- Decidir las estrategias, políticas y objetivos de cada área, así como la correcta coordinación entre ellas.
- Participar en la identificación, valoración y puesta en marcha de nuevas inversiones.
- Racionalizar los procesos internos y optimizar la estructura de la empresa.
- Presentación al Consejo de Administración del informe de la situación de la empresa, de la explotación y de las previsiones.
- Establecer objetivos y elaborar propuestas que garanticen el aumento de la cifra de negocio y su rentabilidad.
- Representar institucionalmente a la compañía.

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

- Diseño de Reportes de seguimiento por centro en el ERP.
- Como resultado del crecimiento previsto, evaluar y liderar en la implementación de un ERP con mayor funcionalidad.

- Los procedimientos más destacados que se manejan en el área Financiera son los siguientes:
  - Procedimientos de Cierre Financiero Periódico.
  - Procedimiento de Licitaciones (compartido con Área de Operaciones)
  - Procedimiento de Emisión de Facturas a clientes.
  - Procedimiento de Recepción, Contabilizacion y Pago de facturas recibidas.
  - Procedimiento de Altas y Bajas de Clientes.
  - Procedimiento de Dinero de Caja.
  - Procedimiento de Impago de Clientes.

- Las etapas que sigue el proceso financiero para conseguir sus objetivos son los siguientes:
  - Recolección de la Información para configurar los Estados Financieros, tendiendo en cuenta la clasificación de los elementos que los conforman: Activos, Pasivos, Patrimonio, Ingresos y Gastos.
  - Homogeneización de la Información para que pueda ser entendida por la Dirección y todos los usuarios que la necesiten utilizar.
  - Identificación de los métodos de análisis:
    - Análisis Vertical: para comparar las cifras de un solo perido y obtener así el Balance de Situación y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.
    - Análisis Horizontal: para determinar variaciones de los estados financieros de un ejercicio a otro.
  - Análisis Financiero:
    - Se evalúan las repercusiones financieras de cada uno de los proyectos para generar la mayor rentabilidad del capital de la empresa, interpretando así los datos contables.
    - Se analizan los KPIs más importantes para la Sociedad: Ebitda, Roe, …

- Plan Financiero:
    - Se elabora el presupuesto anual y se van comparando con los cierres mensuales para llevar el control de dicho plan.
    - Se verifican el cumplimiento de los objetivos y de los procedimientos seguidos y se documentan las acciones a tomar para mejorar el Plan Financiero futuro.
    - Se elabora a la vez el Cash Flow anual, para determinar necesidades o excesos de capital circulante, actualizando mensualmente dicha información para controlar posibles desviaciones.

- **Área Comercial**:
    - Entre las funciones más importantes que realiza el área se encuentran:
        - Elaboración del Presupuesto de Ingresos.
        - Definición del Mix Comercial.
        - Búsqueda de nuevos operadores.
        - Recomercialización.
        - Negociación de Nuevos Contratos.
        - Comercialización de espacios comunes.
        - Relación con instituciones.
        - Gestión de los contratos de arrendamiento.
        - Relación con arrendatarios.
        - Seguimiento de ventas de los operadores y estudio de tasas de esfuerzo.
        - Negociación de bonificaciones y de acuerdos adicionales al contrato.

- **Área Marketing**:
    - Entre las principales funciones del área, descatan:
        - Diseño y elaboración plan de marketing anual: análisis competitivo del sector, análisis del entorno, competencia, área de influencia, objetivos, público objetivo.
        - Estrategia creativa, marketing institucional, estrategia de comunicación y medios, estrategia de dinamización, acciones.
        - Gestión del presupuesto asignado.

- Supervisión y coordinación con la agencia de publicidad y comunicación.
- Organización, supervisión y contratación de acciones, promociones y eventos.
- Gestión de la página web y de las Redes Sociales.
- Análisis de las acciones realizadas y evaluación de los resultados.
- Relación y negociación con los medios.
- Análisis de las afluencias de los centros comerciales.

- Área Operaciones:
  - Destacan las siguientes funciones:
    - Desarrollo del Plan Integral de gestión.
    - Elaboración del Presupuesto de Gastos.
    - Garantizar la correcta apliación de normativas.
    - Implantación del Plan de Emergencias y autoprotección.
    - Dirección, coordinación y supervisión de los distintos equipos de gestión.
    - Planificación, dirección, coordinación y formación de equipos de subcontratas.
    - Organización de concursos de Subcontratas.
    - Coordinación realización de obras.
    - Cumplir y hacer cumplir el Reglamento de Régimen Interior.

4.- EVALUACIÓN DE RIESGOS

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

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

- Riesgos del Sector Inmobiliario: incertidumbres del comportamiento de la competencia, incertidumbres de decisiones políticas e impacto de los ciclos del sector.

- Riesgos Operativos: posibles cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales, situaciones de conflictos de interés.
- Riesgos de la situación macroeconómica: incremento de los niveles de desempleo.
- Riesgos Financieros: posibles dificultades para la obtención de financiación para desarrollar determinados proyectos, mantener el nivel de endeudamiento.
- Riesgos Fiscales: posible modificaciones en la legislación aplicable y aplicación del régimen fiscal de las Socimi.

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

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

A continuación se detallas y evalúan los riesgos mencionados:

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

- Pago y tratamiento de inversiones y gastos:
    - La Sociedad considera relevante el establecimiento de un correcto flujo de aprobación de inversiones y gastos. Por ello se le da una importancia excepcional al tratamiento y gestión de inversiones y de gastos comunes, así como de los pagos que se realizan por ambos conceptos y evitar así errores contables.

- El Departamento financiero junto con Gerencia, establece y define las poíticas de capitalización y las políticas de gastos de cara a asegurar el correcto registro contable. Es monitorizado de manera mensual, con un mayor nivel de vigilancia en los cierres de cada semestre para la elaboración de los estados financieros y en los cierres anuales para la preparacíon de de las cuentas anuales. De esta manera, cada factura recibida por la Sociedad es supervisada por el responsable del departamento que originó la compra, y una vez aprobada se registra en el sistema por parte del departamento de administración. En la revisión mensual, el Responsable del Departamento financiero contrasta todas estas facturas para asegurar que no ha habido ningún error tanto en la supervisión como en el registro contable.

- El procedimiento del control de los pagos, desde el departamento financiero se asume la vigilancia de dos aspectos:

    - Asegurar que todos los pagos realizados están soportados por facturas supervisadas y firmadas por el responsable del departemento originado del gasto.
    - Existencia de una adecuada segregación de funciones de tal forma que la persona que introduce los pagos en el sistema no tiene permisos de pagos de los mismos. De esta manera se evitan situaciones de fraude.

- Impagos y gestión de la morosidad:
    - La Sociedad interpreta la morosidad como uno de los principales riesgos operativos y por este motivo se establecen dos mecanismos con el fin de minimizar los posibles impagos. Por un lado, existe un proceso de Scoring para evaluar la conveniencia de un determinado operador mediante el examen de su información financiera. Por otro lado, en el momento que se conoce un impago o retraso en el cobro, la Sociedad ha establecido un protocolo de comunicaciones tanto interno como externo para solventar la situación:

        - Mensualmente, el departamento financiero envía un estado de situación de la deuda por cliente y centro al departamento comercial. Es el departamento comercial, siempre en continua colaboración con el departamento de

administración, el que establece comunicación con el operador, reclamando el pago de manera amistosa. En caso de que hayan transcurrido seis meses desde dicha reclamación sin que haya sido atendida, el departamento comercial se pone en contacto con el despacho jurídico con el fin de enviarle un burofax insistiendo en que si la deuda no es atendida en el plazo de un mes, se iniciarán las acciones judiciales y procesales. Si aún así la deuda no fuere atendida en un tiempo prudencial, se procederían a ejecutar las garantías si las hubiera o al desalojo del inmueble.

- Fraude:
    - Se trata de un riesgo que la Sociedad identifica como muy relevante, puesto que el hecho de que los estados financieros puedan no reflejar fielmente el patrimonio, los flujos de efectivo y la situación financiera hace la Sociedad adopte medidas para que se evite. Las formas de evitarlo son:

        - Manteniendo un férreo sistema de control interno por parte del departamento financiero y que involucra al resto de departamentos.
        - Realizando las auditorías de las cuentas anuales de la Sociedad y llevando a cabo las revisiones semestrales por parte de la firma de auditoría independiente contratada.

- Riesgos LOPD:
    - Derivado de la propia actividad de la Sociedad, el manejo de datos de máxima cobertura de seguridad por la LOPD establece los protocolos que se siguen, controlan y auditan periódicamente con el fin de evitar fugas de datos o bien accesos no autorizados a datos sensibles cedidos o generados por la propia compañía.

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

5.- ACTIVIDADES DE CONTROL

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

- Planificación y Presupuestación:
    - La Dirección de la Sociedad se encarga de elaborar anualmente unos presupuestos acorde al Plan aprobado por el Consejo de Administración. Estos presupuestos anuales se revisan y aprueban por el Consejo de Administración.

    - El departamento financiero y Dirección realizan el seguimiento trimestral de los presupuestos con el fin de conocer el grado de cumplimiento de los mismos.

- Dirección Financiera:
    - La información financiera es esencial, tanto para una gestión sana y creadora de valor, como para ofrecer a la Dirección una información adecuada para la toma de decisiones. Una de las responsabilidades de la Dirección Financiera es la definición, selección y actualización de las políticas contables que son relevantes para el negocio, conformes a la reglamentación en vigor en localmente y según los estándares internacionales (IFRS)

    - Asimismo el departamento financiero define el plan de cuentas que utiliza la sociedad. Para facilitar la difusión y la aplicación de estas normas, se han realizado manuales para cada proceso crítico de la Sociedad, así como un manual al uso para garantizar la homogeneidad de criterio y de la información financiera en la empresa. Estas normas siguen un proceso de revisión anual para garantizar su conformidad con la regulación vigente.

    - El procedimiento de facturación está vinculado al Departamento de Administración, emitiéndose la factura correspondiente a cada operador según las condiciones pactadas

en el acuerdo comercial (a principio de mes generalmente). Su contabilización es automática.

- Servicios Profesionales Externos:
    - La Sociedad tiene contratado los servicios profesionales externos especializados para la asesoría contable, fiscal, laboral, jurídico y auditoría.

- Proceso de Cierres y Reporting:
    - Para el control de la información financiera, se realizan una serie de reportes mensuales tanto para la Dirección como para el Consejo de Administración y para la Junta de Accionistas.

    - El Área financiera elabora estos reportes utlizando para ello el programa contable, donde se introducen todos los asientos contables con el fin de elaborar tanto un Balance como una Cuenta de Explotación. La Cuenta de Explotación es dividida a su vez por cada una de los centros de coste que componen la empresa, con el fin de poder realizar análisis exahustivos por centros. Esta información es analizada por la Dirección para la toma de decisiones, ya que se compara con el presupuesto anual, viendo ratios de cumplimiento.

    - Una vez obtenidos dichos informes, se prepara un informe para el Consejo de Adminstración mediante gráficos para el análisis tanto del Balance de Situación como de la Cuenta de Explotación, así como el análisis de los costes e ingresos por metro cuadrado, el impacto que puedan haber tenido las acciones de marketing o la situación de la deuda financiera.

    - Partiendo de dicho informe, se prepara otro informe para la Junta de Accionistas. Este informe, contiene los análisis más importantes realizados por el Consejo de Administración, pero añadiendo comentarios explicativos de lo acontecido durante el mes que se está analizando.

    - El ERP (Enterprise Resource Planning o Sistema Informático) utilizado para el reporte financiero a Dirección es SAGE, el cual permite el llevar un control de costes por unidades

de negocio, adaptado a las normas del NPGC, con lo que la extracción de la información financiera resulta sencilla y manejable. Dada la sensibilidad de esta información, el acceso al ERP está restringido a un número limitado de usuarios, y las entradas y modificaciones en el sistema son fácilmente trazables. Los usuarios que tienen acceso a esta información se rigen por el código de conducta de la Compañía y son sometidos a cláusulas de confidencialidad. La seguridad de los sistemas de información se estiman adecuados, siendo una empresa informática externa la que monitoriza y adecúa la seguridad de estos sistemas.

- Desde este ERP, la sociedad lleva a cabo la gestión contable, financiera, analítica y presupuestaria, aunque a su vez, mucha parte de la gestión se realiza a través de hojas excel.

- Permite también una visión rápida tanto de los Balances de Situación y Sumas y Saldos, así como de la cuenta de Pérdidas y Ganancias por centros de coste. También es sencilla la extracción de los modelos de la Agencia Tributaria, así como la visualización de las facturas emitidas y recibidas de cada perido.

- Desde el 1 de Enero de 2018, Veracruz Properties Socimi, S.A. es considerada gran empresa a nivel tributario, con lo que los modelos de la Agencia Tributaria que se presentan se realizan de manera mensual, además del SII (Suministro Inmediato de Información). SAGE permite una comunicación ágil con la Agencia Tributaria para enviar, con certificado digital, los libros de facturas emitidas y recibidas cada 4 días después de su emisión o contabilización.

- Además de SAGE, la sociedad presenta sus cierres financieros periódicos a través de otro software, denominado Tableau Software, que es un sistema informático de Business Intelligence, en el cual la empresa vuelca sus datos contables y financieros y se presenta el informe tanto al Consejo de Administración como a la Junta General.

    - Gracias a este software, la empresa sabe qué está ocurriendo en todo momento en la empresa, busca los datos detrás de cada situación, elabora predicciones

sobre qué puede acontecer, pone los datos en común con el equipo y recopila la información diversa que pueda afectar en los diversos departamentos.

- Las Cuentas Anuales son revisadas, previamente a su presentación al Consejo de Administración, por el Director Financiero y el Consejero Delegado. El Consejo de Administración recoge los estados financieros con la debida antelación para realizar una profunda lectura de los mismos. En caso de duda o discrepancia, el Consejo de Admninistración expone estas dudas que le puedan surgir en cuanto a la información desglosada en las notas de los estados financieros, así como de partidas inusuales, variaciones significativas o cambios en poíticas contables, las cuales son explicadas debidamente bien por el Consejero Delegado como por el Director Financiero.

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

6.- INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN

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

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

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

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

7.- ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

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

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

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