

Gandía, a 13 de diciembre de 2019

Muy Sres. Míos:

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”) sobre información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, hace público el siguiente:

HECHO RELEVANTE

El Consejo de Administración VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A., en su reunión de 10 de diciembre de 2019, ha acordado convocar Junta General Extraordinaria de Accionistas, que se celebrará en su domicilio social en Gandía (Valencia), en Avenida Blasco Ibáñez nº6, Código Postal 46701, el día 16 de enero de 2020 a las 13:00 h, en primera convocatoria y en su caso, en segunda convocatoria el día 17 de enero de 2020 a la misma hora y lugar.

Se adjunta a la presente el anuncio de convocatoria que ha sido publicado en la página web de la sociedad (www.veracruzproperties.com, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de conformidad con el artículo 11.bis de la Ley de Sociedades de Capital). Asimismo, la documentación sometida a la aprobación de la Junta se encuentra a disposición de los accionistas e inversores en el domicilio social de la Sociedad y en la citada página web.

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Salvador Fondeur'.

Salvador Fondeur Mendoza

Consejero Delegado

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

CONVOCATORIA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

El Consejo de Administración de la compañía, de conformidad con lo previsto en los estatutos y en la vigente Ley de Sociedades de capital, ha acordado en la reunión celebrada el 10 de diciembre de 2019, convocar Junta General Extraordinaria de Accionistas, que se celebrará en primera convocatoria, en el domicilio social sito en Gandía (Valencia), Avenida Blasco Ibáñez, número 6 (Centro Comercial Plaza Mayor), a las 13:00 horas del día 16 de Enero de 2020 y, en su caso, en segunda convocatoria el día 17 de Enero de 2020, a la misma hora y lugar, bajo el siguiente:

ORDEN DEL DÍA

Primero.- Aprobación de la propuesta de ampliación de capital mediante compensación de créditos mediante la emisión de 153.221 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal y con una prima de emisión de 22 euros por cada nueva acción, lo que supone un desembolso por un importe total de 4.903.072,00 euros, de los que 1.532.210,00 euros se corresponden con el capital social, y el resto, esto es, la cifra de 3.370.862,00 euros con el total de prima de emisión.

Segundo.- En su caso, nueva redacción del artículo 5º de los estatutos sociales de la Compañía, para adecuarlo al nuevo capital social.

Tercero.- Delegación de facultades para la formalización y efectividad de todos los acuerdos adoptados por la Junta.

Cuarto.- Redacción y, en su caso, aprobación del acta de la reunión.

INFORMACIÓN ADICIONAL

I. Derecho de información

Según lo dispuesto en los artículos 197, 272.2 y 287 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar el derecho de todos los accionistas a examinar en el domicilio social, así como pedir la entrega o el envío gratuito desde el momento de la publicación de esta convocatoria hasta la celebración de la Junta General, del texto íntegro de todos los documentos y/o informes y propuestas del Consejo de Administración que van a ser sometidos a la aprobación de la Junta General y, en particular, los informes justificativos del Consejo de Administración en relación a las propuestas contenidas en los puntos primero y segundo del orden del día, así como solicitar las aclaraciones que estimen precisos acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del día o formular por escrito las preguntas que consideren pertinentes hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la Junta General de Accionistas o durante la misma.

Asimismo, de conformidad con lo previsto en el artículo 22 de los estatutos sociales de la compañía, se hace constar que la presente convocatoria, así como todos los documentos y/o informes y propuestas del Consejo de Administración que van a ser sometidos a la aprobación y ratificación de la Junta General, estarán disponibles en la página web de la sociedad www.veracruzproperties.com (la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Mercantil) de forma ininterrumpida desde el día de hoy y hasta la celebración de la Junta.

II. Complemento de convocatoria

De acuerdo con el 172 de la Ley de Sociedades de Capital, se informa igualmente a los accionistas que sean titulares de, al menos el cinco por ciento del capital social, que podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria, 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); y presentar propuestas fundamentadas de acuerdos sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el orden del día. El ejercicio de los citados derechos deberá hacerse mediante notificación fehaciente, que habrá de realizarse en el domicilio social dentro de los cinco (5) días siguientes a la publicación de la convocatoria, con indicación de la identidad de los accionistas que ejercitan el derecho y del número de acciones de que son titulares, así como de los puntos a incluir en el orden del día o el contenido de las propuestas de acuerdo, acompañando, en su caso, cuanta otra documentación resulte procedente. El complemento deberá publicarse, como mínimo, con quince (15) días de antelación a la fecha establecida para la reunión de la junta. Lo anterior se entiende

sin perjuicio del derecho de cualquier accionista durante el desarrollo de la Junta General a formular propuestas alternativas o sobre puntos que no precisen figurar incluidos en el orden del día en los términos previstos en la Ley de Sociedades de Capital.

III. Derecho de asistencia y representación

De acuerdo con lo establecido en el artículo 20 de los estatutos Sociales de la Sociedad, tendrán derecho de asistencia los accionistas que figuren como titulares en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con cinco (5) días de antelación a su celebración a su celebración, lo que podrán acreditar mediante la oportuna tarjeta de asistencia o certificado expedido por las entidades autorizadas legalmente para ello o por cualquier otra forma admitida en Derecho. Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General de Accionistas por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista, en la forma y los requisitos establecidos en el artículo 184.2 de la Ley de Sociedades de Capital y 21 e los Estatutos Sociales, esto es, constando la representación por escrito y con carácter especial.

La representación es siempre revocable. La asistencia a la Junta General del representado supone la revocación de cualquier delegación, sea cual sea la fecha de aquella.

La representación comprenderá la totalidad de las acciones de que sea titular el accionista representado. La representación podrá incluir aquellos puntos que, aun no estando previstos en el Orden del Día de la convocatoria, puedan ser tratados en la Junta General por permitirlo la Ley.

Finalmente, se comunica a los accionistas que la celebración de la Junta General tendrá lugar, previsiblemente, en primera convocatoria.

En Gandía, a 13 de Diciembre de 2019.



El Secretario del Consejo de Administración.
Ernesto Salvador Fondeur Mendoza.

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

I.- OBJETIVO DE LA AMPLIACIÓN PROPUESTA.

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

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

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



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

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

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



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

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

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




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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS (116.864,00€), corresponderían a la prima de emisión de las nuevas acciones.

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

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

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

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

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

A los efectos oportunos, se hace constar que se solicitará del auditor de cuentas de la Sociedad, la emisión de la correspondiente certificación que acredite que, una vez verificada la contabilidad social, resultan exactos los datos ofrecidos por los administradores





sobre los créditos a compensar, de conformidad con lo previsto en el art. 301 de la Ley de Sociedades de Capital.

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

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

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

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

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

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

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 301.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que el crédito anteriormente indicado está totalmente vencido y es 100% líquido y exigible, y que, como resultado del aumento de capital




propuesto, se producirá la compensación del mismo por importe de 100.000,00€, produciéndose en consecuencia la extinción total del mismo, con independencia de la liquidación de intereses que proceda realizar de conformidad con los términos del contrato de préstamo. Asimismo, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 301.2, se pone de manifiesto que los datos relativos a dicho crédito, mediante cuya compensación será desembolsado el aumento de capital social propuesto, concuerda plenamente con la contabilidad social.

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

3.- JOROM INVEST, INC, sociedad constituida bajo las leyes de la República de Panamá (Ley 32 de 1927), e inscrita en el Registro Público, Sección Mercantil al Folio número 595659, con N.I.E. español, y con Tarjeta de Identificación Fiscal nº N4561146D, y con domicilio social en Santo Domingo, Calle Roberto Pastoriza 360, Ensanche Piantini, (10148) Republica Dominicana.

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

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

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




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

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

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

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

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

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



Handwritten signature and initials in blue ink.

MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS (68.750,00€), corresponderían a la prima de emisión de las nuevas acciones.

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

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

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

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

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

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



5.- ALMAGRE, S.A., Sociedad anónima constituida de conformidad con las Leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública n° 22.718 de 5 de diciembre de 2016, de la Notaría Primera del circuito de Panamá, inscrita en el Registro Público, Sección Mercantil al Folio 155642415 de 4 de enero de 2017, y con Tarjeta de Identificación Fiscal n° N4424313G, y domiciliada en Panamá. Avda. Samuel Lewis y Calle 54, (0819) Panamá.

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

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

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

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

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



A los efectos de lo dispuesto en el artículo 301.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que el crédito anteriormente indicado está totalmente vencido y es 100% líquido y exigible, y que, como resultado del aumento de capital propuesto, se producirá la compensación parcial del mismo por importe de 3.533.088,00€, y la devolución de 31,45€, produciéndose en consecuencia la extinción total del mismo, con independencia de la liquidación de intereses que proceda realizar de conformidad con los términos del contrato de préstamo. Asimismo, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 301.2, se pone de manifiesto que los datos relativos a dicho crédito, mediante cuya compensación será desembolsado el aumento de capital social propuesto, concuerda plenamente con la contabilidad social.

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

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

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



V. SOLICITUD DE ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN DE LAS NUEVAS ACCIONES

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

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





VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI S.A.

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

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

A los accionistas de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI S.A.

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

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

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

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

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

11 de diciembre de 2019



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

I.- OBJETIVO DE LA AMPLIACIÓN PROPUESTA.

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

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

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



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

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

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



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

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

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




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

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

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

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

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




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

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

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

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

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

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

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

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



MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS (116.864,00€), corresponderían a la prima de emisión de las nuevas acciones.

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

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

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

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

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

A los efectos oportunos, se hace constar que se solicitará del auditor de cuentas de la Sociedad, la emisión de la correspondiente certificación que acredite que, una vez verificada la contabilidad social, resultan exactos los datos ofrecidos por los administradores





sobre los créditos a compensar, de conformidad con lo previsto en el art. 301 de la Ley de Sociedades de Capital.

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

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

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

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

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

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

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 301.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que el crédito anteriormente indicado está totalmente vencido y es 100% líquido y exigible, y que, como resultado del aumento de capital




propuesto, se producirá la compensación del mismo por importe de 100.000,00€, produciéndose en consecuencia la extinción total del mismo, con independencia de la liquidación de intereses que proceda realizar de conformidad con los términos del contrato de préstamo. Asimismo, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 301.2, se pone de manifiesto que los datos relativos a dicho crédito, mediante cuya compensación será desembolsado el aumento de capital social propuesto, concuerda plenamente con la contabilidad social.

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

3.- JOROM INVEST, INC, sociedad constituida bajo las leyes de la República de Panamá (Ley 32 de 1927), e inscrita en el Registro Público, Sección Mercantil al Folio número 595659, con N.I.E. español, y con Tarjeta de Identificación Fiscal nº N4561146D, y con domicilio social en Santo Domingo, Calle Roberto Pastoriza 360, Ensanche Piantini, (10148) Republica Dominicana.

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

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

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




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

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

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

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

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

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




MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS (68.750,00€), corresponderían a la prima de emisión de las nuevas acciones.

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

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

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

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

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

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



5.- ALMAGRE, S.A., Sociedad anónima constituida de conformidad con las Leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública n° 22.718 de 5 de diciembre de 2016, de la Notaría Primera del circuito de Panamá, inscrita en el Registro Público, Sección Mercantil al Folio 155642415 de 4 de enero de 2017, y con Tarjeta de Identificación Fiscal n° N4424313G, y domiciliada en Panamá. Avda. Samuel Lewis y Calle 54, (0819) Panamá.

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

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

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

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

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



A los efectos de lo dispuesto en el artículo 301.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que el crédito anteriormente indicado está totalmente vencido y es 100% líquido y exigible, y que, como resultado del aumento de capital propuesto, se producirá la compensación parcial del mismo por importe de 3.533.088,00€, y la devolución de 31,45€, produciéndose en consecuencia la extinción total del mismo, con independencia de la liquidación de intereses que proceda realizar de conformidad con los términos del contrato de préstamo. Asimismo, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 301.2, se pone de manifiesto que los datos relativos a dicho crédito, mediante cuya compensación será desembolsado el aumento de capital social propuesto, concuerda plenamente con la contabilidad social.

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

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

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



V. SOLICITUD DE ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN DE LAS NUEVAS ACCIONES

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

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



