

Gandía, a 25 de mayo de 2021

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 3/2020 de BME MTF Equity, se pone a disposición del mercado la siguiente información relativa a VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. (en adelante, “VERACRUZ” o la “Sociedad”)

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

El Consejo de Administración VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A., en su reunión de 17 de mayo de 2021 ha acordado convocar Junta General Ordinaria de Accionistas, que se celebrará en su domicilio social en Gandía (Valencia), en Avenida Blasco Ibáñez nº6, Código Postal 46701, el día 29 de junio de 2021 a las 12:00 horas, en primera convocatoria.

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.

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones pudieran precisar.

Atentamente,

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

Salvador Fondeur Mendoza

Consejero Delegado

VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.

**CONVOCATORIA JUNTA GENERAL ORDINARIA 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 17 de mayo de 2021, convocar Junta General Ordinaria 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 12:00 horas del día 29 de junio de 2021 y, en su caso, en segunda convocatoria el día 30 de junio de 2021, a la misma hora y lugar, bajo el siguiente:

ORDEN DEL DÍA

Primero.- Examen y aprobación, en su caso, del Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020.

Segundo.- Aprobación de la propuesta de aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2020.

Tercero.- Examen y aprobación, en su caso, de la gestión social correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

Cuarto.- Estudio y en su caso aprobación de la propuesta presentada por el Consejo de Administración para otorgar dispensa a determinados miembros del mismo, de conformidad con lo regulado en el artículo 230 de la Ley de Sociedades de Capital, respecto de las prohibiciones contenidas en el artículo 229 del mismo texto legal autorizando la suscripción de préstamos entre la Compañía y sociedades vinculadas a consejeros de la Compañía.

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

Sexto.- 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 el punto cuarto 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.

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 de 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 18 de mayo de 2021.

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

El Secretario del Consejo de Administración.

Salvador Ernesto Fondeur Mendoza.

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION SOBRE LA PROPUESTA DE CONCESIÓN DE DISPENSA A MIEMBROS DEL MISMO, DE CONFORMIDAD CON LO REGULADO EN EL ARTÍCULO 230 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL, RESPECTO DE LAS PROHIBICIONES CONTENIDAS EN EL ARTÍCULO 229 DEL MISMO TEXTO LEGAL AUTORIZANDO LA REALIZACIÓN DE DETERMINADAS TRANSACCIONES ENTRE LA COMPAÑÍA Y SOCIEDADES VINCULADAS A CONSEJEROS DE LA COMPAÑÍA.

Se emite este informe a los efectos de justificar el sentido de la propuesta de dispensa a miembros del consejo de administración para suscribir préstamos con la Compañía Veracruz Properties Socimi, S.A. en los términos y condiciones que se contienen en este informe.

“VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A.” dentro de su política de expansión, se encuentra actualmente analizando la posibilidad de adquisición de nuevos activos inmobiliarios (en estos momentos centrada principalmente, aunque no en exclusiva, en la adquisición de inmuebles destinados a residencias geriátricas y oficinas, en la zona Sur, Levante y Centro de España) estando interesada en la adquisición de los mismos.

Hemos de reseñar ahora, que en las actuales condiciones de mercado, las operaciones de compra de estos activos, especialmente los mas atractivos, es extraordinariamente volátil, surgiendo operaciones de compra que han de ser ejecutadas con inusual rapidez, ya que de otro modo, esos inmuebles son adquiridos por otras compañías que disponen de la liquidez necesaria para acometer la operación con mayor premura. Por ello, en caso de materializarse alguna de las compras que se están valorando por parte de la Compañía, el otorgamiento de la escritura pública y el pago correspondiente al importe de la operación en concreto, se debería realizar de forma relativamente inmediata.

Tal y como es conocido por todos los socios de la Compañía, su política habitual de apalancamiento bancario para la adquisición de activos ronda el 50% del precio de compraventa de los inmuebles, por lo que, a la vista del valor de los inmuebles que son objetivo de compra, la sociedad debiera de disponer adicionalmente de aproximadamente de alrededor de doce millones de euros de liquidez.

Dado que esa liquidez se debiera de obtener a través de un proceso de ampliación de capital, resulta excesivamente lenta debido a los periodos de publicidad establecidos por Ley y a los plazos de adquisición preferente de las acciones emitidas, se estima que ese procedimiento podría resultar ineficaz para la obtención de financiación con la rapidez necesaria para la ocasión.

Por ello, con el objetivo de poder disponer de la liquidez suficiente que permita a la sociedad llevar a efecto las adquisiciones previstas -complementada con el apalancamiento correspondiente al que se ha hecho referencia- en los próximos dos años, existe la posibilidad de suscribir una serie de préstamos con determinadas entidades por un importe total, en el conjunto de todos ellos de hasta veinte millones de euros, en el meritado plazo de dos años, que es el plazo que se estima que durarán las operaciones de compra proyectadas, en estas mismas condiciones de mercado.

Estos préstamos se suscribirían, con una o varias sociedades que se han mostrado interesadas en financiar de ese modo a Veracruz Properties Socimi, S.A. y algunas de las cuales, actualmente, resultan ser accionistas de la compañía, cuales son Agilant Advisors, S.A., Longan Group Inc, Gold Chandelier Inc y Ecoday International Corp, que de conformidad con lo regulado en el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, se consideran vinculadas a determinados miembros del Consejo de Administración pudiendo

entenderse que existe un conflicto de intereses, en los términos previstos y conforme a la regulación contemplada en el artículo 229 del mismo texto legal.

Ostentando las sociedades vinculadas, arriba referidas, la condición de socios de la Compañía, y pese a entender que, de conformidad con lo previsto en los artículos 190 de la L.S.C. y concordantes, no sería precisa su abstención en la votación que resuelva sobre la autorización de dispensa solicitada, por un principio de prudencia y transparencia, las sociedades que, en su caso, concurran a la suscripción de los préstamos, renunciarán a su derecho de voto, absteniéndose en la votación sobre este punto del orden del día.

En cualquier caso, estos préstamos que, en su caso, se suscribiesen con estas compañías, se realizarían en condiciones habituales de mercado para este tipo de operaciones, y que se referirán a continuación:

Los términos básicos o esenciales de los contratos de préstamo respecto de los que se solicita autorización, son los siguientes:

- 1°.- El importe máximo total de los préstamos a suscribir será de hasta veinte millones de euros (20.000.000,00€) de principal que podrá ser suscrito íntegramente por una de las compañías o parcialmente por varias o todas ellas.
- 2°.- Plazo de vencimiento: El plazo máximo de vencimiento de los préstamos suscritos será de 14 meses.
- 3°.- Tipo de interés: El tipo de interés fijo máximo de la operación será de un 4%.
- 4°.- Naturaleza. Prestamos ordinarios, con posibilidad de amortización anticipada de la Compañía.

A la vista de los hechos expuestos, se propone a la Junta General de accionistas que se convocará para su celebración el próximo 29 de Junio, en primera convocatoria, y, en su caso, el día siguiente en segunda convocatoria, que adopte el acuerdo de dispensar, por un plazo de dos años, a los miembros del Consejo de Administración afectados por esta prohibición, para la operación concreta de suscripción de préstamos en los términos arriba referidos, en una o varias ocasiones, y autorizar expresamente a las sociedades ya referidas a la suscripción de dichos contratos, actuando como prestamistas la sociedades vinculadas ya mencionadas y como prestataria la compañía Veracruz Properties Socimi, S.A..

Este es el informe que emite el Consejo de Administración a fecha 17 de mayo de 2021.



El Secretario del Consejo de Administración.

Salvador Ernesto Fondeur Mendoza



El Presidente del Consejo de Administración

Miguel Núñez Pérez