

Gandía, a 11 de noviembre de 2022

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity, 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 13 de Septiembre de 2022, ha acordado convocar Junta General Extraordinaria de Accionistas, que se celebrará en su domicilio social en Gandía (Valencia), en Avenida Blasco Ibáñez número 6, Código Postal 46701, el día 13 de diciembre de 2022 a las 11:00 h, 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 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 13 de septiembre de 2022, 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 11:00 horas del día 13 de diciembre de 2022 y, en su caso, en segunda convocatoria el día 14 de diciembre de 2022, a la misma hora y lugar, bajo el siguiente:

ORDEN DEL DÍA

1º.- Aprobación de la propuesta de ampliación de capital mediante compensación de créditos a través de la emisión de 111.915 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 3.581.280,00 euros, de los que 1.119.150,00 euros se corresponden con el capital social, y el resto, esto es, la cifra de 2.462.130,00 euros, con el total de prima de emisión y todo ello de conformidad con el informe confeccionado a tal efecto por el Órgano de Administración y los Auditores de la Compañía.

2º.- En su caso, nueva redacción del artículo 5º de los estatutos sociales de la Compañía, para adecuarlo al nuevo capital social.

3º.- Autorización para solicitar la admisión a cotización en el BME Growth de las nuevas acciones emitidas como consecuencia de la aprobación del aumento de capital.

4º.- Propuesta de cese de la totalidad de los Consejeros y en su caso, aprobación de la gestión realizada hasta la fecha.

5º.- Reelección de los miembros del Consejo de Administración de la Compañía. Las siguientes propuestas serán objeto de votación separada:

5.1. *Reelección de Don Miguel Eduardo Núñez Pérez como Consejero por un periodo de seis años.*

5.2. *Reelección de Don Salvador Ernesto Fondeur Mendoza como Consejero por un periodo de seis años.*

5.3. *Reelección de Doña Wanda Christina Jana de Salazar como Consejera por un periodo de seis años.*

5.4. *Reelección de Don Fernando Olivero Melo como Consejero por un periodo de seis años.*

6°.- *Delegación de facultades para la formalización y efectividad de todos los acuerdos adoptados por la Junta.*

7°.- *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, incluido expresamente la certificación del auditor de cuentas, así como solicitar las aclaraciones que estimen precisas 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

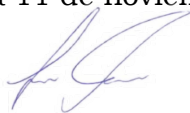
De acuerdo con lo establecido en el artículo 20 de los estatutos Sociales de la Sociedad, tendrán derecho de asistencia los accionistas que figuren como titulares en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con cinco (5) días de antelación a su celebración a su celebración, lo que 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 11 de noviembre de 2022.



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

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

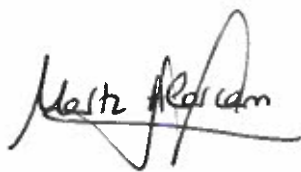
A los accionistas de VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI S.A.

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 3.581.280 euros (siendo 1.119.150 euros de capital social y 2.462.130 euros de prima de emisión) 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 9 de septiembre de 2022. 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



Marta Alarcón Alejandre

27 de octubre de 2022



**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 **aumento del capital social de la Sociedad por COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS** con la consiguiente modificación del artículo 5º de los Estatutos Sociales de la Sociedad, en los términos que se indican en el presente Informe, se 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 a diversas entidades bancarias, en la compra y constitución de hipoteca sobre los últimos activos adquiridos por la compañía en las localidades de Calicanto (Residencia para la Tercera Edad Albalar) y Córdoba (Locales ubicados en el Centro Comercial el Arcángel), -realizados en este último caso a través de una compañía íntegramente participada por Veracruz Properties Socimi, S.A. denominada Inversiones Inmobiliarias en Bienes Raíces Córdoba, S.A. Unipersonal, y a la que se dotó por parte de Veracruz Properties Socimi, S.A. de la financiación necesaria para acometer dicha compra- y ejecutadas en el último trimestre de 2021 y en el primer trimestre de 2022 respectivamente.

En este sentido debemos recordar que, como en otras ocasiones, la Compañía se ha visto en la necesidad de obtener financiación de forma inmediata para la inminente adquisición de los activos referidos en el párrafo anterior, así como la necesidad de actuar en el

mercado a través de una Compañía que aun siendo íntegramente participada por Veracruz Properties Socimi, S.A. tiene una apariencia jurídica distinta a su matriz, aprovechando las situaciones del mercado en cada momento, 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 posible capitalización de los mismos en los términos de la presente propuesta:

1) Préstamos participativos otorgados 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. nº N4424313G.

Esta empresa ha suscrito tres préstamos participativos siendo el primero de ellos de fecha 24 de septiembre de 2021 por importe de **404.565,20 euros** y por un plazo de seis meses de duración, por lo que el mismo se encuentra íntegramente vencido a esta fecha siendo por tanto líquido y exigible.

El segundo de ellos lo es de fecha 14 de enero de 2022 y por un importe de **88.160,10 euros** y plazo de seis meses de duración, por lo que del mismo modo, se encuentra íntegramente vencido a esta fecha siendo por tanto líquido y exigible.

El tercero es de fecha 30 de marzo de 2022, por un importe de **1.934.339,35 euros** y un plazo de seis meses para su amortización. No obstante lo anterior, el Consejo de Administración en acuerdo de fecha 8 de septiembre de 2022, adoptó la decisión de proceder al anticipo de su vencimiento y proceder a su amortización anticipada.

Siendo así lo anterior, a esta fecha, los tres préstamos se encuentran íntegramente vencidos, siendo por tanto líquidos y exigibles, y el importe conjunto de los tres asciende a la suma de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISIETE MIL**

VERACRUZ PROPERTIES

VERACRUZ PROPERTIES

VERACRUZ PROPERTIES

VERACRUZ PROPERTIES

VERACRUZ PROPERTIES

SESENTA Y CUATRO EUROS CON SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS (2.427.064,65€).

Se propone amortizar dicho importe mediante la fórmula prevista en las cláusulas quinta y sexta de los contratos de préstamos de los que dimana dicho importe, esto es, mediante la fórmula mixta de capitalización de una parte del crédito y la devolución de la parte restante, en los términos que se referirán a más adelante.

2) Préstamo participativo otorgado por SEGUROS UNIVERSAL, S.A., sociedad constituida bajo las leyes de la República Dominicana, RNC n° 1-01-00194-1, con domicilio en Avenida Winston Churchill 1100, de Santo Domingo, y con N.I.F. n° N4561174F. El importe del préstamo, otorgado en virtud de contrato de préstamo de fecha 15 de septiembre de 2021, asciende a **QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS (554.286,20€)**, encontrándose a esta fecha íntegramente vencido y por tanto siendo líquido y exigible.

Se propone amortizar dicho importe mediante la fórmula prevista en las cláusulas quinta y sexta del contrato de préstamo, esto es, mediante la fórmula mixta de capitalización de una parte del crédito y la devolución de la parte restante, en los términos que se referirán a más adelante.

3) Préstamo participativo suscrito 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 dicho préstamo, otorgados en virtud de contrato de préstamo de fecha 23 de septiembre de 2021, asciende a **CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS (499.975,00€)** encontrándose a esta fecha íntegramente vencido y por tanto siendo líquido y exigible.

Se propone amortizar dicho importe mediante la fórmula prevista en las cláusulas quinta y sexta del contrato de préstamo, esto es, mediante la fórmula mixta de capitalización de una parte del crédito y la devolución de la parte restante, en los términos que se referirán a más adelante.

4) Préstamo participativo suscrito por **AGILANT ADVISORS, INC**, sociedad constituida bajo las leyes de la República de Panamá (Ley 32 de 1927), con N.I.E. español y N.I.F. n° N442424273C y domicilio social en C/ Elvira Méndez 819, Ciudad de Panamá (Panamá). El importe de dicho préstamo, en virtud de contrato de préstamo suscrito en fecha 15 de julio de 2022, asciende a **CIEN MIL QUINCE EUROS (100.015,00€)** y con un plazo para su vencimiento estipulado en 6 meses. No obstante lo anterior, el Consejo de Administración en acuerdo de fecha 8 de septiembre de 2022, adoptó la decisión de proceder al anticipo de su vencimiento y seguidamente proceder a su amortización anticipada. Por ello, a esta fecha, dicho préstamo se encuentra íntegramente vencido y por tanto es líquido y exigible.

Se propone amortizar dicho importe mediante la fórmula prevista en las cláusulas quinta y sexta del contrato de préstamo, esto es, mediante la fórmula mixta de capitalización de una parte del crédito y la devolución de la parte restante, en los términos que se referirán a más adelante.

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 a las distintas entidades bancarias para la compra y constitución de hipoteca sobre los activos situados en Calicanto (Residencia Albalar) y Córdoba (C.C. El Arcángel) tanto directamente como a través de su filial íntegramente participada (Inversiones Inmobiliarias en Bienes Raíces Córdoba, S.A.U.), 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., Jorom Invest, INC, Seguros Universal,**

S.A. y Agilant Advisors INC, ostentan frente a la Sociedad, y que se describen e individualizarán más adelante.

El aumento de capital social de la Sociedad se realizaría por un importe de **UN MILLÓN CIENTO DIECINUEVE MIL CIENTO CINCUENTA EUROS (1.119.150,00€)**, mediante la emisión de **111.915 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 **DOS MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MIL CIENTO TREINTA EUROS (2.462.130,00 €)**. Así, el **precio de cada acción (nominal más prima de emisión) sería de 32€**, lo que resulta en un importe total a desembolsar de **TRES MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL DOSCIENTOS OCHENTA EUROS (3.581.280,00€)**.

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 **26.631.800,00€ a la suma de VEINTISIETE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL NOVECIENTOS CINCUENTA EUROS (27.750.950,00€)**

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 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.- ALMAGRE, S.A., con domicilio en Avenida Samuel Lewis, esquina calle 54, edificio AFRA, ciudad de Panamá, y con N.I.F. n° N4424313G, resulta acreedora de la Compañía, en virtud de los tres préstamos referidos anteriormente, de la suma de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISIETE MIL SESENTA Y CUATRO EUROS CON SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS (2.427.064,65€)**.

Se propone amortizar dicho importe mediante la fórmula prevista en las cláusulas quinta y sexta de los contratos de préstamos de los que dimana dicho importe, esto es, mediante la fórmula mixta de capitalización de una parte del crédito y la devolución de la parte restante, en los términos que se referirán a más adelante.

El referido crédito por un importe global de 2.427.064,65 euros, está totalmente vencido y es 100% líquido y exigible, y los intereses devengados serán abonados en cuenta al acreedor. De dicho importe 2.427.040,00 euros serán objeto de compensación y el resto, esto es, la suma de 24,65 euros serán reembolsados en cuenta a “Almagre, S.A.”, quedando por tanto extinguido el referido crédito.

Así, dicha entidad suscribiría **75.845 acciones**, por un importe total (incluyendo prima de emisión) de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISIETE MIL CUARENTA EUROS (2.427.040,00€)** de los que **SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA EUROS (758.450,00€)** corresponderían a capital social y **UN MILLÓN SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS NOVENTA EUROS (1.668.590,00€)**, 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 los contratos de préstamo participativo suscritos en fechas 24 de septiembre de 2021, 14 de enero de 2022 y 30 de marzo de 2022**, de los que Almagre, S.A. es titular frente a la Sociedad.

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 Prestamo	Importe a compensar	Remanente a devolver
Prestamo P	24/09/2021	404.565,20	404.544,00	21,20
Prestamo P	14/01/2022	88.160,10	88.160,00	0,10
Prestamo P	30/03/2022	1.934.339,35	1.934.336,00	3,35
Total		2.427.064,65	2.427.040,00	24,65

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 2.427.040,00€, y la devolución del importe de 24,65€, 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.- SEGUROS UNIVERSAL, S.A., con domicilio en Avenida Winston Churchill 1100, de Santo Domingo, y con N.I.F. n° N4561174F, resulta acreedora de la Compañía, en virtud del préstamo participativo indicado anteriormente, por el importe de

QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS (554.286,20€).

Se propone amortizar dicho importe mediante la fórmula prevista en las cláusulas quinta y sexta de los contratos de préstamos de los que dimana dicho importe, esto es, mediante la fórmula mixta de capitalización de una parte del crédito y la devolución de la parte restante, en los términos que se referirán a más adelante.

El referido crédito por un importe global de 554.286,20 euros, está totalmente vencido y es 100% líquido y exigible, y los intereses devengados serán abonados en cuenta al acreedor. De dicho importe 554.272,00 euros serán objeto de compensación y el resto, esto es, la suma de 14,20 euros serán reembolsados en cuenta a “Seguros Universal, S.A.”, quedando por tanto extinguido el referido crédito.

Así, dicha entidad suscribiría **17.321 acciones**, por un importe total (incluyendo prima de emisión) de **QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS EUROS (554.272,00€)** de los que **CIENTO SETENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS DIEZ EUROS (173.210,00€)** corresponderían a capital social y el resto, esto es, **TRESCIENTOS OCHENTA Y UN MIL SESENTA Y DOS EUROS (381.062,00€)**, 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 del contrato de préstamo participativo suscrito en fecha 15 de septiembre de 2021**, de los que Seguros Universal, S.A. es titular frente a la Sociedad.

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 Seguros Universal, S.A. a compensar es la siguiente:

SEGUROS UNIVERSAL, S.A.				
Concepto	Fecha	Importe Préstamo	Importe a compensar	Remanente a devolver
Prestamo P	15/09/2021	554.286,20	554.272,00	14,20

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 554.272,00€, y la devolución del importe de 14.20€, 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, I.N.C., con N.I.E. español y N.I.F. nº N4561146D, resulta acreedora de la Compañía, en virtud del préstamo participativo indicado en el punto I de este informe, por el importe de **CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS (499.975,00€).**

Se propone amortizar dicho importe mediante la fórmula prevista en las cláusulas quinta y sexta de los contratos de préstamos de los que dimana dicho importe, esto es, mediante la fórmula mixta de capitalización de una parte del crédito y la devolución de la parte restante, en los términos que se referirán a más adelante.

El referido crédito por un importe global de 499.975 euros, está totalmente vencido y es 100% líquido y exigible, y los intereses devengados serán abonados en cuenta al acreedor. De dicho importe 499.968,00 euros serán objeto de compensación y el resto, esto es, la suma de 7,00 euros serán reembolsados en cuenta a “Jorom Invest, INC.”, quedando por tanto extinguido el referido crédito.

Así, dicha entidad suscribiría **15.624 acciones**, por un importe total (incluyendo prima de emisión) de **CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS (499.968,00€)** de los que **CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA EUROS (156.240,00€)** corresponderían

a capital social y el resto, esto es, **TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS VEINTIOCHO EUROS (343.728,00€)**, 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 del contrato de préstamo participativo suscrito en fecha 23 de septiembre de 2021**, de los que Jorom Invest, INC. es titular frente a la Sociedad.

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	Remanente a devolver
Prestamo P	23/09/2021	499.975,00	499.968,00	7,00

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 499.968,00€, y la devolución del importe de 7,00€, 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.

4.- AGILANT ADVISORS, I.N.C., con N.I.E. español y N.I.F. nº N4424273C, resulta acreedora de la Compañía, en virtud del préstamo participativo indicado en el punto I de este informe, por el importe de **CIEN MIL QUINCE EUROS (100.015,00€)**.

Se propone amortizar dicho importe mediante la fórmula prevista en las cláusulas quinta y sexta de los contratos de préstamos de los que dimana dicho importe, esto es, mediante la fórmula mixta de capitalización de una parte del crédito y la devolución de la parte restante, en los términos que se referirán a más adelante.

El referido crédito por un importe de 100.015,00 euros, está totalmente vencido y es 100% líquido y exigible, y los intereses devengados serán abonados en cuenta al acreedor. De dicho importe 100.000,00 euros serán objeto de compensación y el resto, esto es, la suma de 15,00 euros serán reembolsados en cuenta a “Agilant Advisors, INC.”, quedando por tanto extinguido el referido crédito.

Así, dicha 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 el resto, esto es, **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 del contrato de préstamo participativo suscrito en fecha 15 de junio de 2022**, de los que Agilant Advisor, INC. es titular frente a la Sociedad.

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 Advisor, INC. a compensar es la siguiente:

AGILANT ADVISORS, INC				
Concepto	Fecha	Importe Préstamo	Importe a compensar	Remanente a devolver
Prestamo P	15/06/2022	100.015,00	100.000,00	15,00

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 100.000,00€, y la devolución del importe de 15,00€, 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.

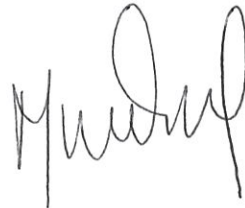

IV. MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS SOCIALES. Como consecuencia del aumento de capital aquí detallado, el Artículo 5º de los Estatutos sociales quedaría redactado en los siguientes términos:

***“Artículo 5º.- Capital social.-** El capital social se fija en la suma de **VEINTISIETE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL NOVECIENTOS CINCUENTA EUROS (27.750.950,00€)**, representado por **DOS MILLONES SETECIENTAS SETENTA Y CINCO MIL NOVENTA Y CINCO (2.775.095) 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 BME Growth 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 9 de septiembre de 2022.



VERACRUZ
PROPERTIES SOCIMI, S.A.
C.I.F A-12936340
C.C. PLAZA MAYOR
Avda. Blasco Ibañez, 6. 46701 GANDIA (Valencia)