

Gandía, a 20 de noviembre de 2023

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) n° 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 6/2023, de 17 de marzo, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity, se pone a disposición del mercado la siguiente información relativa a VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A. (en adelante, "VERACRUZ" o la "Sociedad")

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

El Consejo de Administración VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A., en su reunión de 11 de Noviembre de 2023, 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 21 de diciembre de 2023 a las 12:00 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 Fondevé Mendoza'.

Salvador Fondevé 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 11 de noviembre de 2023, 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 21 de diciembre de 2023 y, en su caso, en segunda convocatoria el día 22 de diciembre de 2023, 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 y puesta en circulación de 64.601 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 2.067.232,00 euros, de los que 646.010,00 euros se corresponden con el capital social, y el resto, esto es, la cifra de 1.421.222,00 euros, con el total de prima de emisión, y todo ello de conformidad con lo previsto en el Informe del Órgano de administración emitido a tal efecto.

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 reelección de "Grant Thornton, S.L.P." como auditores de la Compañía, o en su caso nombramiento de nueva firma de auditoría, por el plazo de tres (3) años, para la realización de la auditoría de las cuentas anuales de la Compañía durante los ejercicios 2023, 2024 y 2025.

5º.- Delegación de facultades para la formalización y efectividad de todos los acuerdos adoptados por la Junta.

6º.- 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, 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

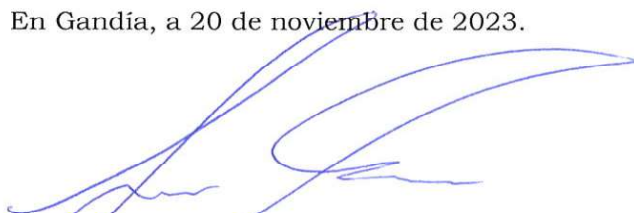
autorizadas legalmente para ello o por cualquier otra forma admitida en Derecho. Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General de Accionistas por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista, en la forma y los requisitos establecidos en el artículo 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 20 de noviembre de 2023.



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

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 2.067.232 euros (siendo 646.010 euros de capital social y 1.421.222 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 11 de noviembre de 2023. 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



Iñigo Martínez Aramendi

13 de noviembre de 2023

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.P.

2023 Núm. 01/23/19154

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

**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, y en concreto para cancelación del Préstamo hipotecario que la Compañía tenía con el Banco Santander y para la compra de un activo adquirido por Inversiones Inmobiliarias En Bienes Raíces Córdoba, S.A.U. (compañía íntegramente participada por Veracruz Properties Socimi, S.A.) y otro que ha sido adquirido, este mismo mes, por la compañía en el Centro Comercial el Arcángel, del mismo modo, esto es, a través de una compañía íntegramente participada por Veracruz Properties Socimi, S.A. denominada Inversiones Inmobiliarias Santa Fe, S.A. Unipersonal, y a la que se ha dotado por parte de Veracruz Properties Socimi, S.A.



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

C.I.F A-12936340

C.C. PLAZA MAYOR

Avda. Blasco Ibañez, 6. 46701 GANDIA (Valencia)



de la financiación necesaria para acometer dicha compra de forma inmediata.

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 adquisición urgente de los activos referidos en el párrafo anterior, así como la necesidad de actuar en el mercado a través de Compañías que aun siendo íntegramente participadas por Veracruz Properties Socimi, S.A. tienen una forma 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 Notaría 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 cinco préstamos participativos siendo el primero de ellos de fecha 22 de marzo de 2023 por importe de **100.055,59€** y por un plazo de 12 meses de duración. El segundo de fecha 29 de marzo de 2023 por importe de **200.000,00€** y por el mismo periodo de 12 meses de duración. El tercero lo es de fecha 30 de marzo de 2023 por un importe de **99.273,83€**. El cuarto es de fecha 2 de junio de 2023 y por importe de **881.016,41€** y finalmente el último es de fecha 9 de junio de 2023 por importe de **83.784,95€**.



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

C.I.F A-12936340

C.C. PLAZA MAYOR

Avda. Blasco Ibañez, 6. 46701 GANDIA (Valencia)



La totalidad de los préstamos referidos tienen un plazo de vencimiento de 12 meses computados desde la suscripción de los mismos. Ello no obstante, el Consejo de Administración de la Compañía, ha acordado en fecha de hoy, en base a la facultad conferida para ello en la estipulación sexta de los contratos de referencia, dar por vencidos de forma anticipada dichos préstamos, habiéndose notificado fehacientemente esta circunstancia a Almagre, S.A.

A la vista de lo anterior, dichos préstamos otorgados por Almagre, S.A. se encuentran a fecha de hoy, **íntegramente vencidos, siendo por tanto líquidos y exigibles.**

El importe conjunto de los cinco préstamos asciende a la suma de **UN MILLÓN TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CIENTO TREINTA EUROS CON SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS (1.364.130,78€).**

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 nº 1-01-00194-1, con domicilio en Avenida Winston Churchill 1100, de Santo Domingo, y con N.I.F. nº N4561174F. El importe del préstamo, otorgado en virtud de contrato de préstamo de fecha 7 de septiembre de 2022, asciende a la cifra de **QUINIENTOS TRES MIL CIENTO DIECINUEVE EUROS CON TREINTA Y CUATRO CÉNTIMOS (503.119,34€)**, y con una duración de 12 meses desde la suscripción del mismo, por lo que este préstamo se encuentra 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

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

C.I.F A-12936340
C.C. PLAZA MAYOR

Avda. Blasco Ibañez, 6. 46701 GANDIA (Valencia)



la devolución de la parte restante, en los términos que se referirán a más adelante.

3) Préstamo participativo suscrito por **DON ALFREDO SANDOVAL GARCÍA**, mayor de edad, con domicilio en Valencia, Calle Málaga nº 35, 7º Puerta 14, y titular del D.N.I. 15.235.273-G, suscrito en fecha 1 de junio de 2023, y que asciende a **DOSCIENTOS MIL EUROS (200.000,00€)** encontrándose a esta fecha íntegramente vencido y por tanto siendo líquido y exigible.

Este préstamo tiene un plazo de vencimiento de 12 meses computados desde la suscripción del mismo. Ello no obstante, el Consejo de Administración de la Compañía, en fecha de hoy, ha acordado, en base a la facultad conferida para ello en la estipulación sexta del propio contrato de préstamo, dar por vencido el mismo de forma anticipada, habiéndose notificado fehacientemente esta circunstancia al Sandoval.

A la vista de lo anterior, dicho préstamo se encuentra a fecha de hoy, **íntegramente vencido, siendo por tanto líquido y exigible.**

Se propone amortizar el importe del préstamo mediante la fórmula prevista en las cláusulas quinta y sexta del contrato de préstamo, esto es, mediante la capitalización íntegra del crédito.

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 entidades bancarias para la compra de activos situados en el C.C. El Arcángel tanto directamente como a través de su filial íntegramente participada (Inversiones Inmobiliarias Santa Fe, 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., Seguros Universal, S.A. y Don Alfredo Sandoval García, 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 **SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL DIEZ EUROS (646.010,00€)**, mediante la emisión y puesta en circulación de **SESENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTAS UNA (64.601) 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 emisión de **UN MILLÓN CUATROCIENTOS VEINTIÚN MIL DOSCIENTOS VEINTIDÓS EUROS (1.421.222,00€).** Así, el precio de cada acción (nominal más prima de emisión) sería de 32€, lo que resulta en un importe total a desembolsar de **DOS MILLONES SESENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS EUROS (2.067.232,00€).**

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 **27.750.950,00€ a la cifra de VEINTIOCHO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA EUROS (28.396.960,00€).**

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

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

C.I.F A-12936340
C.C. PLAZA MAYOR

Avda Blasco Ibañez, 6. 46701 GANDIA (Valencia)



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. nº N4424313G, resulta acreedora de la Compañía, en virtud de los cinco préstamos referidos anteriormente, de la suma de **UN MILLÓN TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CIENTO TREINTA EUROS CON SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS (1.364.130,78€)**.

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 1.364.130,78€ euros, está totalmente vencido y es 100% líquido y exigible, y los intereses devengados serán abonados en cuenta al acreedor. De dicho importe 1.364.128,00 euros serán objeto de compensación y el resto, esto es, la suma de 2,78 euros serán reembolsados en cuenta a "Almagre, S.A.", quedando por tanto extinguido el referido crédito.

Así, dicha entidad suscribiría **42.629 acciones**, por un importe total (incluyendo prima de emisión) de **UN MILLÓN**

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

C.I.F A-12936340

C.C. PLAZA MAYOR

Avda. Blasco Ibañez, 6. 46701 GANDIA (Valencia)

TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CIENTO VEINTIOCHO EUROS (1.364.128,00€) de los que CUATROCIENTOS VEINTISÉIS MIL DOSCIENTOS NOVENTA EUROS (426.290,00€) corresponderían a capital social y NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO EUROS (937.838,00€), 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 22 DE MARZO DE 2023, 29 DE MARZO DE 2023, 30 DE MARZO DE 2023, 2 DE JUNIO DE 2023 Y 9 DE JUNIO DE 2023, 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	Importe	A compensar	A devolver
Préstamos participativos	1.364.130,78 €	1.364.128,00 €	2,78 €

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 1.364.128,00€, y la devolución del importe de 2,78€, 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.

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

C.I.F. A-12936340

C.C. PLAZA MAYOR

Avda. Blasco Ibañez, 6. 46701 GANDIA (Valencia)



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 TRES MIL CIENTO DIECINUEVE EUROS CON TREINTA Y CUATRO CÉNTIMOS (503.119,34€)**.

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 503.119,34 euros, está totalmente vencido y es 100% líquido y exigible, y los intereses devengados serán abonados en cuenta al acreedor. De dicho importe 503.104,00 euros serán objeto de compensación y el resto, esto es, la suma de 15,34 euros serán reembolsados en cuenta a "Seguros Universal, S.A.", quedando por tanto extinguido el referido crédito.

Así, dicha entidad suscribiría **15.722 acciones**, por un importe total (incluyendo prima de emisión) de **QUINIENTOS TRES MIL CIENTO CUATRO EUROS (503.104,00€)** de los que **CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS VEINTE EUROS (157.220,00€)** corresponderían a capital social y el resto, esto es, **TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS (345.884,00€)**, 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 7 DE**

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

C.I.F A-12936340
C.C. PLAZA MAYOR

Avda. Blasco Ibañez, 6. 46701 GANDIA (Valencia)



SEPTIEMBRE DE 2022, 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	Importe	A compensar	A devolver
Préstamo participativo	503.119,34 €	503.104,00 €	15,34 €

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 503.104,00€, y la devolución del importe de 15,34€, 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.- ALFREDO SANDOVAL GARCÍA, mayor de edad, con domicilio en Valencia, Calle Málaga nº 35, 7º Puerta 14, y titular del D.N.I. 15.235.273-G, resulta acreedor de la Compañía, en virtud del préstamo participativo

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

C.I.F A-12936340
C.C. PLAZA MAYOR

Avda. Blasco Ibañez, 6. 46701 GANDIA (Valencia)



indicado en el punto I de este informe, por el importe de **DOSCIENTOS MIL EUROS (200.000,00€)**.

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 de capitalización íntegra 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 200.000,00 euros, está totalmente vencido y es 100% líquido y exigible, y los intereses devengados serán abonados en cuenta al acreedor. Dicho importe de 200.000,00 euros será objeto de compensación, quedando por tanto extinguido el referido crédito.

Así, dicha entidad suscribiría **6.250 acciones**, por un importe total (incluyendo prima de emisión) de **DOSCIENTOS MIL EUROS (200.000,00€)** de los que **SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS (62.500,00€)** corresponderían a capital social y el resto, esto es, **CIENTO TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (137.500,00€)**, 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 del derecho de crédito derivado del contrato de préstamo participativo suscrito en fecha 1 DE JUNIO DE 2023**, del que Don Alfredo Sandoval García 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 Don Alfredo Sandoval García a compensar es la siguiente:

ALFREDO SANDOVAL GARCÍA			
Concepto	Importe	A compensar	A devolver
Préstamos participativos	200.000,00 €	200.000,00 €	- €

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

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



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 total del mismo por importe de 200.000,00€, 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.

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 **VEINTIOCHO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA EUROS (28.396.960,00€)**, representado por DOS MILLONES OCHOCIENTAS TREINTA Y NUEVE MIL SEISCIENTAS NOVENTA Y SEIS (2.839.696) 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 11 de noviembre de 2023.



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