

Gandía, a 20 de diciembre de 2024

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 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 2 de diciembre de 2024, 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 23 de enero de 2025 a las 12:00 h, en primera convocatoria, y el 24 de enero de 2025 en segunda convocatoria 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.

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,

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 2 de diciembre de 2024, 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 12:00 horas del día 23 de enero de 2025** y, en su caso, en segunda convocatoria el día siguiente, a la misma hora y lugar, bajo el siguiente:

ORDEN DEL DÍA

1º.- Estudio y en su caso aprobación de la propuesta de aumento de capital mediante compensación de créditos a través de la emisión y puesta en circulación de 26.332 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 total por un importe de 842.624,00 euros, de los que 263.320,00 euros se corresponden con el capital social, y el resto, esto es, la cifra de 579.304,00 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.- Delegación de facultades para la formalización y efectividad de todos los acuerdos adoptados por la Junta.

5º.- 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 2 de diciembre de 2024.



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 842.624 euros (siendo 263.320 euros de capital social y 579.304 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 02 de diciembre de 2024. 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

19 de diciembre de 2024



INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE
"VERACRUZ PROPERTIES SOCIMI, S.A." EN RELACIÓN CON
LA PROPUESTA DE ACUERDO DE AUMENTO 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 Aumento de Capital es, entre otras, es la necesidad de obtener financiación de forma rápida, para aprovechar las oportunidades comerciales que han surgido en fechas recientes relativas a la adquisición de un solar en el Parque Tecnológico Táctica y un edificio de Oficinas en Alcobendas, y cuyas adquisiciones se encuentran pendientes del proceso de "due diligence" que ya se están llevando a cabo en estos momentos.

Para aprovechar la oportunidad comercial que se presenta en estas dos operaciones, en caso de verificarse, será necesario, disponer de forma rápida a la financiación necesaria para ejecutar las compraventas y que, como viene siendo política de esta Compañía en todas sus operaciones, intentará realizar estas adquisiciones, en gran medida, acudiendo a la financiación interna por parte de los socios de la Compañía, que se muestran conformes con esta política.

A la vista de lo anterior, y de la urgencia de la adquisición que hace necesaria una rápida actuación se propondrá un aumento de capital, mediante la capitalización de los préstamos participativos que la sociedad mantiene con socios a esta fecha, lo que permitirá una rápida capitalización de la compañía, sin necesidad de retrasar la operación a través de un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias, con los plazos legales que conlleva.

A este respecto, contando con la dispensa previa acordada por unanimidad de la Compañía, y dentro de los términos previstos en la Ley de Sociedades de Capital, se suscribieron los siguientes préstamos participativos convertibles, 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 **dos préstamos participativos** siendo el primero de ellos de fecha **29 de abril de 2024** por importe de **466.504,94€** y por un plazo de 12 meses de duración. El segundo de fecha **17 de mayo de 2024** por importe de **151.841,34€** y por el mismo periodo de 12 meses de duración.

Ambos préstamos referidos tienen un plazo de vencimiento de 12 meses computados desde la suscripción de los mismos, por lo que los mismos aún no han vencido. 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 dos préstamos asciende a la suma de **SEIS CIENTOS DIECIOCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS (618.346,28€)**.

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 **DOÑA SHEILA ESTEVE GANAU**, con domicilio a estos efectos en Paterna, Carrer Botiguers nº 5 (Valencia) y D.N.I. 20487857-D, suscribió un

préstamo participativo en fecha **22 de mayo de 2024** por importe de **DIECIOCHO MIL QUINIENTOS SESENTA EUROS (18.560,00€)** y con un plazo de duración de 12 meses.

Este préstamo tiene un plazo de vencimiento de 12 meses computados desde la suscripción del mismo, por lo que el mismo aún se encuentra pendiente de vencimiento. 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 del contrato de referencia, dar por vencido de forma anticipada dicho préstamo, habiéndose notificado fehacientemente esta circunstancia al prestamista.

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

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

3) Préstamo participativo otorgado por DON JUAN RAMÓN MONLLEO FENOLLOSA, con domicilio a estos efectos en Paterna, Carrer Botiguers nº 5 (Valencia) y D.N.I. 18.967.528-A, suscribió un préstamo participativo en fecha 22 de mayo de 2024 por importe de **DIECIOCHO MIL QUINIENTOS SESENTA EUROS (18.560,00€)** y con un plazo de duración de 12 meses.

Este préstamo tiene un plazo de vencimiento de 12 meses computados desde la suscripción del mismo, por lo que el mismo aún se encuentra pendiente de vencimiento. 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 del contrato de referencia, dar por vencido de forma anticipada dicho préstamo, habiéndose notificado fehacientemente esta circunstancia al prestamista.

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

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

4) Préstamo participativo otorgado por **DOÑA GIOVANNA SHEILA ESTEVE GANAU**, con domicilio a estos efectos en Paterna, Carrer Botiguers nº 5 (Valencia) y D.N.I. 52.948.014-J, suscribió un préstamo participativo en fecha 22 de mayo de 2024 por importe de **DIECIOCHO MIL QUINIENTOS SESENTA EUROS (18.560,00€)** y con un plazo de duración de 12 meses.

Este préstamo tiene un plazo de vencimiento de 12 meses computados desde la suscripción del mismo, por lo que el mismo aún se encuentra pendiente de vencimiento. 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 del contrato de referencia, dar por vencido de forma anticipada dicho préstamo, habiéndose notificado fehacientemente esta circunstancia al prestamista.



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

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

5) Préstamo participativo otorgado por **DOÑA CRISTINA ESTEVE GANAU**, con domicilio a estos efectos en Paterna, Carrer Botiguers n° 5 (Valencia) y D.N.I. 53.224.443-G, suscribió un préstamo participativo en fecha 20 de mayo de 2024 por importe de **DIECIOCHO MIL QUINIENTOS SESENTA EUROS (18.560,00€)** y con un plazo de duración de 12 meses.

Este préstamo tiene un plazo de vencimiento de 12 meses computados desde la suscripción del mismo, por lo que el mismo aún se encuentra pendiente de vencimiento. 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 del contrato de referencia, dar por vencido de forma anticipada dicho préstamo, habiéndose notificado fehacientemente esta circunstancia al prestamista.

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

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



Handwritten signature in blue ink, possibly reading 'HM'.

6) Préstamo participativo suscrito por la **compañía AGILANT ADVISORS INC PROPERTIES, S.A.** Sociedad constituida bajo las leyes de la República de Panamá (Ley 32 de 1927), mediante Escritura Pública No 8,318 de 20 de agosto de 2015 e inscrita en el Registro Público al Folio nº 155610704 y C.I.F. **N4424273C**.

Esta empresa ha suscrito un préstamo participativo convertible con la Compañía en fecha **7 de junio de 2024** por importe de **CIENTO CINCUENTA MIL SETENTA Y CINCO EUROS (150.075,00€)** y por un plazo de 12 meses de duración, por lo que el mismo aún no han vencido. 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 del contrato de referencia, dar por vencido de forma anticipada dicho préstamo, habiéndose notificado fehacientemente esta circunstancia a la compañía prestamista.

A la vista de lo anterior, el referido 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 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.**

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 aumentar los fondos propios de la Compañía, reforzando su estructura patrimonial, y permitiendo al mismo tiempo aprovechar las oportunidades de compra de activos inmobiliarios que



se han presentado que conllevarán un importante crecimiento de la compañía.

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 los socios de la compañía referidos en el apartado anterior**, 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 **DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS VEINTE EUROS (263.320,00€)**, mediante la emisión y puesta en circulación de **VEINTISÉIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y DOS (26.332) 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 **QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CUATRO EUROS (579.304,00€)**. Así, el **precio de cada acción (nominal más prima de emisión) sería de 32€**, lo que resulta en un importe total a desembolsar de **OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO EUROS (842.624,00€)**.

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 **28.396.960,00€ a la cifra de VEINTIOCHO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA MIL DOSCIENTOS OCHENTA EUROS (28.660.280€)**.

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 10,00 € DE VALOR NOMINAL CADA UNA, junto con la PRIMA DE EMISIÓN CORRESPONDIENTE A CADA UNA DE ELLAS POR VALOR DE 22,00 €, 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 dos préstamos referidos anteriormente, de la suma de **SEIS CIENTOS DIECIOCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS (618.346,28€).**

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 total crédito indicado, está totalmente vencido y es 100% líquido y exigible, y los intereses devengados serán abonados en cuenta al acreedor. Del antedicho importe, la cifra de 618.336,00 euros serán objeto de compensación y el resto, esto es, la suma de 10,28 euros serán reembolsados en cuenta a "Almagre, S.A.", quedando por tanto extinguido el referido crédito.

Así, dicha entidad suscribiría 19.323 nuevas acciones, por un importe total (incluyendo prima de emisión) de **SEISCIENTOS DIECIOCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS (618.336,00€)** de los que **CIENTO NOVENTA Y TRES DOSCIENTOS TREINTA EUROS (193.230,00€)** corresponderían a capital social y **CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL CIENTO SEIS EUROS (425.106,00€)**, 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 29 de abril de 2024 y 17 de mayo de 2024**, 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			
Concepto	IMPORTE	A COMPENSAR	A DEVOLVER
Préstamos P	618.346,28 €	618.336,00 €	10,28 €

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 618.336,00€, y la devolución del importe de 10,28€, 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.- DOÑA SHEILA ESTEVE GANAU, con domicilio a estos efectos en Paterna, Carrer Botiguers nº 5 (Valencia) y D.N.I. 20487857-D, en virtud del préstamo participativo de fecha 22 de mayo de 2024, por el importe de **DIECIOCHO MIL QUINIENTOS SESENTA EUROS (18.560,00€)**.




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.

El referido crédito por importe de 18.560 euros, está totalmente vencido y es 100% líquido y exigible, y los intereses devengados serán abonados en cuenta al acreedor, quedando por tanto extinguido el referido crédito.

Así, suscribiría **580 nuevas acciones**, por un importe total (incluyendo prima de emisión) de **DIECIOCHO MIL QUINIENTOS SESENTA EUROS (18.560,00€)** de los que **CINCO MIL OCHOCIENTOS EUROS (5.800,00€)** corresponderían a capital social y el resto, esto es, **DOCE MIL SETECIENTOS SESENTA EUROS (12.760,00€)**, 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 22 de mayo de 2024**, de los que 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 a compensar es la siguiente:

SHEILA ESTEVE GANAU			
Concepto	IMPORTE	A COMPENSAR	A DEVOLVER
Préstamo P	18.560,00 €	18.560,00 €	- €

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 íntegra del mismo 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 el crédito a compensar, de conformidad con lo previsto en el art. 301 de la Ley de Sociedades de Capital.

3.- DON JUAN RAMÓN MONLLEO FENOLLOSA, con domicilio a estos efectos en Paterna, Carrer Botiguers nº 5 (Valencia) y D.N.I. 18.967.528-A, en virtud del préstamo participativo de fecha 22 de mayo de 2024, por el importe de **DIECIOCHO MIL QUINIENTOS SESENTA EUROS (18.560,00€)**.

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.

El referido crédito por importe de 18.560 euros, está totalmente vencido y es 100% líquido y exigible, y los intereses devengados serán abonados en cuenta



al acreedor, quedando por tanto extinguido el referido crédito.

Así, suscribiría 580 nuevas acciones, por un importe total (incluyendo prima de emisión) de **DIECIOCHO MIL QUINIENTOS SESENTA EUROS (18.560,00€)** de los que **CINCO MIL OCHOCIENTOS EUROS (5.800,00€)** corresponderían a capital social y el resto, esto es, **DOCE MIL SETECIENTOS SESENTA EUROS (12.760,00€)**, 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 22 de mayo de 2024**, de los que 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 a compensar es la siguiente:

JUAN RAMON MONLLEO FENOLLOSA			
Concepto	IMPORTE	A COMPENSAR	A DEVOLVER
Préstamo P	18.560,00 €	18.560,00 €	- €

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 íntegra del mismo 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 el crédito a compensar, de conformidad con lo previsto en el art. 301 de la Ley de Sociedades de Capital.

4.- DOÑA GIOVANNA ESTEVE GANAU, con domicilio a estos efectos en Paterna, Carrer Botiguers nº 5 (Valencia) y D.N.I. 52.948.014-J, en virtud del préstamo participativo de fecha 22 de mayo de 2024, por el importe de **DIECIOCHO MIL QUINIENTOS SESENTA EUROS (18.560,00€)**.

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.

El referido crédito por importe de 18.560 euros, está totalmente vencido y es 100% líquido y exigible, y los intereses devengados serán abonados en cuenta al acreedor, quedando por tanto extinguido el referido crédito.

Así, suscribiría **580 nuevas acciones**, por un importe total (incluyendo prima de emisión) de **DIECIOCHO MIL QUINIENTOS SESENTA EUROS (18.560,00€)** de los que **CINCO MIL OCHOCIENTOS EUROS (5.800,00€)** corresponderían a capital social y el resto, esto es, **DOCE MIL SETECIENTOS SESENTA EUROS (12.760,00€)**,

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 22 de mayo de 2024**, de los que 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 a compensar es la siguiente:

GIOVANNA ESTEVE GANAU			
Concepto	IMPORTE	A COMPENSAR	A DEVOLVER
Préstamo P	18.560,00 €	18.560,00 €	- €

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 íntegra del mismo 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.



Handwritten signature and initials in blue ink.

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

5.- DOÑA CRISTINA ESTEVE GANAU, con domicilio a estos efectos en Paterna, Carrer Botiguers nº 5 (Valencia) y D.N.I. 53.224.443-G, en virtud del préstamo participativo de fecha 20 de mayo de 2024, por el importe de **DIECIOCHO MIL QUINIENTOS SESENTA EUROS (18.560,00€)**.

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.

El referido crédito por importe de 18.560 euros, está totalmente vencido y es 100% líquido y exigible, y los intereses devengados serán abonados en cuenta al acreedor, quedando por tanto extinguido el referido crédito.

Así, suscribiría **580 nuevas acciones**, por un importe total (incluyendo prima de emisión) de **DIECIOCHO MIL QUINIENTOS SESENTA EUROS (18.560,00€)** de los que **CINCO MIL OCHOCIENTOS EUROS (5.800,00€)** corresponderían a capital social y el resto, esto es, **DOCE MIL SETECIENTOS SESENTA EUROS (12.760,00€)**, 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 22 de mayo de 2024, de los que 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 a compensar es la siguiente:

CRISTINA ESTEVE GANAU			
Concepto	IMPORTE	A COMPENSAR	A DEVOLVER
Préstamo P	18.560,00 €	18.560,00 €	- €

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 íntegra del mismo 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 el crédito a compensar, de conformidad con lo previsto en el art. 301 de la Ley de Sociedades de Capital.

6.- AGILANT ADVISORS INC PROPERTIES, S.A. Sociedad constituida bajo las leyes de la República de Panamá (Ley 32 de 1927), mediante Escritura Pública No 8,318 de 20 de agosto de 2015 e inscrita en el Registro Público al Folio nº 155610704 y C.I.F. N4424273C, en virtud de préstamo participativo de fecha 7 de junio de 2024.

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 total crédito, está totalmente vencido y es 100% líquido y exigible, y los intereses devengados serán abonados en cuenta al acreedor. A este respecto, la cifra de 18.560,00 euros será objeto de compensación y el resto, esto es, la suma de 27,00 euros será reembolsada en cuenta a la prestataria, quedando por tanto extinguido el referido crédito.

Así, dicha entidad suscribiría **4.689 nuevas acciones**, por un importe total (incluyendo prima de emisión) de **CIENTO CINCUENTA MIL CUARENTA Y OCHO EUROS (150.048,00€)** de los que **CUARENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA EUROS (46.890,00€)** corresponderían a capital social y **CIENTO TRES MIL CIENTO CINCUENTA Y OCHO EUROS (103.158,00€)**, 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 junio de 2024**, del que esta compañía es titular frente a la Sociedad.



Handwritten signature and initials in blue ink.

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 a compensar es la siguiente:

AGILANT ADVISORS			
Concepto	IMPORTE	A COMPENSAR	A DEVOLVER
Préstamo P	150.075,00 €	150.048,00 €	27,00 €

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 150.048,00€, y la devolución del importe de 27,00€, 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 el crédito 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 SEISCIENTOS SESENTA MIL DOSCIENTOS OCHENTA EUROS (28.660.280,00€)**, representado por DOS MILLONES OCHOCIENTAS SESENTA Y SEIS MIL VEINTIOCHO (2.866.028) 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 2 de diciembre de 2024.

