

PROPUESTA E INFORME JUSTIFICATIVO EMITIDO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA MERCANTIL ESPAÑOLA DE DESARROLLO E IMPULSO FARMACÉUTICO S.A. (EDIFA S.A.) RESPECTO A LA FORMALIZACIÓN DE UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO, CON PARTES VINCULADAS, SOBRE EL ÚNICO BIEN DE QUE DISPONE LA SOCIEDAD PARA LA OBTENCIÓN DE TESORERÍA, EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 160.F, 230 Y 231 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL.

1.- Objeto del Informe.

De conformidad con lo establecido en el Artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado el Texto Refundido por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil, aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, el Consejo de Administración de la Sociedad "ESPAÑOLA DE DESARROLLO E IMPULSO FARMACÉUTICO, S.A." procede a proponer y justificar, mediante el presente Informe, la solicitud de autorización a los accionistas, en cumplimiento de lo establecido en los Artículos 160.f), 230 y 231 de la Ley de Sociedades de Capital, para la obtención de tesorería, que será propuesta a la Junta General Extraordinaria de Accionistas, que se celebrará el día 07 de Septiembre de 2017, en primera convocatoria.

2.- PROPUESTA DE AUTORIZACIÓN:

2.1.- Condiciones de la Autorización:

Esta propuesta de financiación, se trasladó verbalmente a todos los representantes de los accionistas, que acudieron a la Junta General Ordinaria celebrada con fecha 22/06/2017, en las siguientes condiciones:

1. Capital: El importe del capital del préstamo será de 300.000,00.- € distribuido, proporcionalmente a su participación en el capital social de EDIFA, S.A., entre los accionistas que estén interesados en su formalización.
2. Plazo de amortización: Por un periodo de 108 meses a contar desde el mes de formalización de la escritura pública correspondiente.
3. Tipo de interés: Se aplicará un tipo fijo durante todo el periodo de duración de préstamo del 5,00 % anual.
4. Liquidaciones de cuota: Dentro de los cinco primeros días de cada mes EDIFA, S.A. liquidará las cuotas correspondientes por capital e intereses, conforme al Cuadro de Amortización y liquidación de intereses del Préstamo que se adjuntará a la escritura pública.
5. Comisión de apertura: No se aplicará comisión de apertura a la constitución de la hipoteca.
6. Comisión de cancelación parcial o total: Para compensar posibles pérdidas de intereses, se aplicará una comisión por la cancelación parcial o total del capital pendiente del 1,00 % del importe objeto de amortización parcial o total.
7. Gastos e impuestos: Todos los gastos e impuestos que graven esta operación serán soportados por EDIFA, S.A.

8. Formalización: El préstamo se protocolizará ante el Notario que designe EDIFA, S.A., para su inscripción en el Registro de la Propiedad de Algete (Madrid), y de la cantidad objeto del préstamo se retendrá el importe correspondiente al embargo pendiente de inscripción sobre la finca registral, por un importe de 164.111,96.- € de principal y 52.422,50.- € para liquidación de intereses y costas.
9. Acreedores Hipotecarios: Tras proponer esta operación a todos los accionistas, han confirmado su interés en su formalización NOALTIA y COFARCU, por lo que en proporción a su participación en el capital social, los importes objeto de préstamo serían de 255.000,00.- € por parte de NOALTIA y 45.000,00.- € por parte de COFARCU.

2.2.- Propuesta de acuerdo:

El texto íntegro de la propuesta de acuerdo, que se somete a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de accionistas, es el siguiente:

“Primero.- Autorización para la formalización de un préstamo hipotecario sobre la Finca Registral nº 3.123 de Algete por un importe de 300.000,00.- €, en cumplimiento de lo establecido en los Artículos 160.f), 230 y 231 de la Ley de Sociedades de Capital.

Se aprueba, por unanimidad, de conformidad con lo establecido en el Artículo 160.f), 230 y 231 de la Ley de Sociedades de Capital, autorizar la formalización de un Préstamo Hipotecario sobre la Nave Industrial propiedad de la sociedad, inscrita en el Registro de la Propiedad de Algete, al Tomo 3.123, Libro 180, Folio 214, Finca Registral nº 3.123, para la obtención de tesorería suficiente para atender los cobros y pagos pendientes a corto plazo, en las siguientes condiciones financieras:

1. Acreedores Hipotecarios: Los accionistas que están interesados en su formalización son los siguientes:
 - a. NOALTIA SOCIEDAD COOPERATIVA, con domicilio en Zaragoza, Autovía de Huesca Km. 7,200, Polígono Industrial Ciudad del Transporte, Calle M y con N.I.F. F-50016401.
 - b. La entidad FARMACÉUTICA CONQUENSE, S. COOP. DE C-LM (COFARCU), con domicilio en Cuenca, Avenida de la Cruz Roja s/n y con N.I.F. número F-16001125.
2. Capital: El importe del capital del préstamo será de 300.000,00.- € distribuido, proporcionalmente a su participación en el capital social de EDIFA, S.A., entre los dos accionistas que están interesados en su formalización. Conforme a ese criterio, NOALTIA aportará 255.000,00.- € y COFARCU 45.000,00.- €.
3. Plazo de amortización: Por un periodo de 108 meses a contar desde el mes de formalización de la escritura pública correspondiente.
4. Tipo de interés: Se aplicará un tipo fijo durante todo el periodo de duración de préstamo del 5,00 % anual.
5. Liquidaciones de cuota: Dentro de los cinco primeros días de cada mes EDIFA, S.A. liquidará las cuotas correspondientes por capital e intereses, conforme al Cuadro de Amortización y liquidación de intereses del Préstamo que se adjuntará a la escritura pública.
6. Comisión de apertura: No se aplicará comisión de apertura a la constitución de la hipoteca.

7. Comisión de cancelación parcial o total: Para compensar posibles pérdidas de intereses, se aplicará una comisión por la cancelación parcial o total del capital pendiente del 1,00 % del importe objeto de amortización parcial o total.
8. Gastos e impuestos: Todos los gastos e impuestos que graven esta operación serán soportados por EDIFA, S.A.
9. Formalización: El préstamo se protocolizará ante el Notario que designe EDIFA, S.A., para su inscripción en el Registro de la Propiedad de Algete (Madrid), y de la cantidad objeto del préstamo se retendrá el importe correspondiente al embargo pendiente de inscripción sobre la finca registral, por un importe de 164.111,96.- € de principal y 52.422,50.- € para liquidación de intereses y costas.

Segundo.- Otorgamiento de poderes a Don Francisco de Paula Cañete Corchero.

Se aprueba, por unanimidad, otorgar poderes a favor de DON FRANCISCO DE PAULA CAÑETE CORCHERO, mayor de edad, casado, abogado, con domicilio en Sevilla, Calle Bajeles nº 17, con N.I.F. 50.832.091-K, para que en nombre de esta Sociedad pueda otorgar las escrituras que se derivan de la ejecución del acuerdo anterior, así como las escrituras de desarrollo y subsanación del acuerdo adoptado, pudiendo establecer, con las más amplias facultades, cuantos pactos, cláusulas, condiciones, plazos y demás requisitos estime oportunos. Todas estas facultades las podrá ejercer el apoderado incluso aunque incida en las figuras jurídicas de múltiples representaciones, conflicto de intereses y autocontratación.

Tercero.- Delegación de facultades en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, para la formalización, inscripción, interpretación, desarrollo, subsanación y ejecución de los acuerdos adoptados.

Se aprueba, por UNANIMIDAD de los asistentes, facultar a los miembros del Consejo de Administración y al apoderado Don Francisco de Paula Cañete Corchero, para que en nombre de la Sociedad y con facultades de sustitución, puedan llevar a cabo la formalización, inscripción, interpretación, desarrollo, subsanación y ejecución de los acuerdos adoptados.

Y para que conste a los efectos oportunos, se emite por el Consejo de Administración de EDIFA S.A. la presente Propuesta e Informe Justificativo para la adopción de acuerdos, en Sevilla, a 02 de Agosto de 2017.