

## **VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil, VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o "**Vivenio**"), informa del siguiente:

### **HECHO RELEVANTE**

La Sociedad comunica que el Consejo de Administración de Vivenio ha acordado convocar Junta General Ordinaria de accionistas que se celebrará en el domicilio social (Velázquez 51, 1º izquierda, Madrid), el día 14 de junio de 2019, a las 12:00 horas, en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quorum de constitución necesario, al día siguiente, en el mismo lugar y a la misma hora, en segunda convocatoria.

Está previsto que el día 14 de mayo de 2019 se publique en el BORME y en el periódico La Razón el anuncio de la convocatoria de la Junta General Ordinaria, conforme al texto que se adjunta como **Anexo I** a este hecho relevante, que se mantendrá accesible ininterrumpidamente en la página web de la Sociedad ([www.vivenio.com](http://www.vivenio.com)), al menos hasta la celebración de la Junta General Ordinaria de accionistas.

Asimismo, se adjunta como **Anexo II** a este hecho relevante la siguiente documentación relacionada con la Junta General Ordinaria, que los accionistas podrán consultar en la página web de la Sociedad ([www.vivenio.com](http://www.vivenio.com)), examinarla en el domicilio social (calle Velázquez 51, 1º izquierda, Madrid), o solicitar su entrega o envío gratuito, todo ello en los términos previstos en el texto de la convocatoria y en la normativa aplicable:

- Informe justificativo del Consejo de Administración relativo al punto quinto del Orden del Día, de conformidad con lo establecido en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital.
- Certificación de los auditores de cuentas relativa al punto quinto del Orden del Día, de conformidad con lo establecido en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital.

- Informe justificativo del Consejo de Administración relativo al punto sexto del Orden del Día, de conformidad con lo establecido en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital.
- Certificación de los auditores de cuentas relativa al punto sexto del Orden del Día, de conformidad con lo establecido en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital.
- Informe justificativo del Consejo de Administración relativo al punto séptimo del Orden del Día, de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital.

En Madrid, a 13 de mayo de 2019

---

El Consejero Delegado  
D. Daniel Loureda López

**ANEXO I**

**TEXTO DEL ANUNCIO DE CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL  
ORDINARIA DE ACCIONISTAS**

**CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE  
ACCIONISTAS DE VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

El Consejo de Administración de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") ha acordado convocar Junta General Ordinaria de accionistas, que se celebrará en el domicilio social el día 14 de junio de 2019, a las 12:00 horas en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quorum de constitución necesario, en segunda convocatoria, al día siguiente, en el mismo lugar y a la misma hora, con arreglo al siguiente:

**Orden del Día**

- Primero.-** Aprobación de las Cuentas Anuales individuales correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018
- Segundo.-** Aprobación de la gestión social durante el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018
- Tercero.-** Aplicación del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018
- Cuarto.-** Aprobación de las Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018
- Quinto.-** Aumento del capital social por compensación de créditos por un importe nominal de 5.046.482 euros y consiguiente modificación del artículo 5 de los estatutos sociales
- Sexto.-** Aumento del capital social por compensación de créditos por un importe nominal de 4.938.761 euros y consiguiente modificación del artículo 5 de los estatutos sociales
- Séptimo.-** Delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social conforme al artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital
- Octavo.-** Inscripción de la página web corporativa en el Registro Mercantil
- Noveno.-** Delegación de facultades

**Derecho de información:** Los accionistas podrán ejercer su derecho de información previo a la celebración de la Junta y durante la celebración de ésta, en los términos previstos en la normativa aplicable. En particular, los accionistas podrán consultar la documentación relacionada con la Junta General Ordinaria en la página web de la Sociedad ([www.vivenio.com](http://www.vivenio.com)), examinarla en el domicilio social (calle Velázquez 51, 1º izquierda, Madrid), o solicitar su entrega o envío gratuito, todo ello en los términos previstos en la convocatoria y en la normativa aplicable.

Entre los documentos que se pondrán a disposición de los accionistas figuran los siguientes:

- Las Cuentas Anuales (esto es, el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria) y los Informes de Gestión, tanto de la Sociedad como de su grupo consolidado, y los correspondientes informes de auditoría, todo ello referido al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018.
- Informes justificativos del Consejo de Administración relativos a los puntos quinto y sexto del Orden del Día, de conformidad con lo establecido en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital.
- Certificaciones de los auditores de cuentas relativas a los puntos quinto y sexto del Orden del Día, de conformidad con lo establecido en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital.
- Informe justificativo del Consejo de Administración relativo al punto séptimo del Orden del Día, de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital.

Las solicitudes de información podrán realizarse mediante la entrega de la petición en el domicilio social, o mediante su envío a la Sociedad por correo dirigido al domicilio social.

Cualquiera que sea el medio que se emplee para la emisión de las solicitudes de información, la petición del accionista deberá incluir su nombre y apellidos y fotocopia de su Documento Nacional de Identidad (o documento acreditativo suficiente de su representación para accionistas personas jurídicas), acreditando las acciones de las que es titular, con objeto de que esta información sea cotejada con la relación de accionistas y el número de acciones a su nombre facilitada por la Sociedad de Gestión de Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear), para la Junta General de que se trate. Corresponderá al

accionista la prueba del envío de la solicitud a la Sociedad en forma y plazo.

Las peticiones de información se contestarán en cumplimiento de los requisitos y plazos previstos en la normativa aplicable, una vez comprobada la identidad y condición del accionista solicitante, antes de la celebración de la Junta General de accionistas.

**Complemento de convocatoria:** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 172 de la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas que representen, al menos, el 5% del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la Junta en los términos previstos en la Ley de Sociedades de Capital. Este derecho deberá ejercitarse mediante notificación fehaciente, que deberá recibirse en domicilio social dentro de los cinco (5) días siguientes a la publicación de la convocatoria.

**Derecho de asistencia y representación:** De conformidad con el artículo 17 de los estatutos sociales de la Sociedad, tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales los accionistas de la Sociedad, cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares, siempre que su legitimación conste previamente a la celebración de la Junta, que quedará acreditada mediante la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas, en el que se indicará el número, clase y serie de las acciones de su titularidad, así como el número de votos que pueden emitir. Será requisito para asistir a la Junta General que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con, al menos, cinco (5) días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta y se provea de la correspondiente tarjeta de asistencia o del documento que, conforme a Derecho, le acredite como accionista. Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta General.

**ANEXO II**

**DOCUMENTACIÓN RELACIONADA CON LA JUNTA GENERAL ORDINARIA**

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE VIVENIO RESIDENCIAL  
SOCIMI, S.A. SOBRE LA PROPUESTA DE ACUERDO DE  
AUMENTO DE CAPITAL POR IMPORTE NOMINAL DE 5.046.482 EUROS  
POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS EN LOS TÉRMINOS  
DEL ARTÍCULO 301 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL  
(PUNTO QUINTO DEL ORDEN DEL DÍA)**

En Madrid, a 8 de mayo de 2019

## 1. OBJETO DEL INFORME

A los efectos de lo previsto en los artículos 286 y 301 de la Ley de Sociedades de Capital, cuyo texto refundido fue aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "**Ley de Sociedades de Capital**"), el Consejo de Administración de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), emite el presente informe en relación con la propuesta relativa al aumento del capital social de la Sociedad por compensación de créditos, que se someterá a la aprobación de la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad.

Este informe deberá ponerse a disposición de los accionistas al tiempo de la convocatoria de la Junta General Ordinaria de la Sociedad que deba decidir sobre el acuerdo descrito en el párrafo anterior.

## 2. CONTEXTO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ACUERDO Y CIRCUNSTANCIAS DE LA SOCIEDAD RELATIVAS AL CAPITAL SOCIAL ACTUAL

La Sociedad suscribió el 3 de mayo de 2017 un Contrato de Gestión (*Asset Management Agreement*) con Renta Corporación Real Estate, S.A. ("**Renta**"), que fue posteriormente modificado (el "**AMA**"). En virtud del AMA, Renta tiene derecho a una comisión de originación (*origination fee*), que supone el 1,5% sobre el precio de adquisición de las promociones inmobiliarias. En este sentido, el AMA estipula que (i) los primeros 1.500.000 euros de facturación se liquiden en efectivo, (ii) los siguientes 7.500.000 euros se liquiden mediante la emisión y entrega de acciones de la Sociedad, y (iii) los siguientes importes se liquiden 50% en efectivo y 50% mediante la entrega de acciones de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2018, el importe devengado por la comisión de originación (*origination fee*), pagadera en acciones, ascendía a 5.204.102 euros. El número de acciones a entregar se determina considerando un tipo de emisión para cada una de las nuevas acciones equivalente al EPRA NAV por acción en cada uno de los momentos en los que se ha ido devengando la comisión de originación (*origination fee*) durante el ejercicio 2018 (esto es, el importe equivalente a 5.204.102/5.046.482).

Por tanto, se propone a la Junta General Ordinaria de accionistas aumentar el capital social mediante la compensación del crédito que ostenta Renta frente a la Sociedad, tal y como se indica a continuación.

En relación con el aumento de capital objeto del presente informe, se hace constar que el Consejo de Administración, en su reunión celebrada el 6 de marzo 2019 acordó, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 25 de febrero de 2019 y de conformidad con el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, aprobó ejecutar y llevar a efecto un aumento del capital social mediante aportaciones dinerarias, con derecho de suscripción preferente y posibilidad de suscripción incompleta, por un importe nominal de hasta 142.500.000 €, que a fecha del presente informe está siendo llevado a efecto de conformidad con los términos y condiciones y en los plazos previstos y que en todo caso quedará cerrado y formalizado ante notario público en fecha anterior a la prevista para la celebración de la Junta General Ordinaria a la que se someterá el acuerdo al que hace referencia este informe. (el **"Aumento Dinerario Pendiente"**).

Habida cuenta de que está prevista la posibilidad de suscripción incompleta del Aumento Dinerario Pendiente y de que por tanto, el importe definitivo del mismo no estará disponible hasta que se haya cerrado –bien porque se suscriba de forma completa, bien porque transcurra los plazos previstos para ello sin que se suscriba de forma completa- no es posible determinar el capital social actual de la Sociedad en el presente informe ni el que resultará del aumento de capital que se propondrá a la Junta General para su aprobación.

Por todo lo anterior, el presente informe, así como los datos relativos al capital social y número de acciones representativas de éste de la Sociedad, tanto con anterioridad como, en su caso, con posterioridad a su aprobación por la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad, ha sido elaborado sobre la premisa de que el Aumento Dinerario Pendiente será suscrito de forma completa.

No obstante lo anterior, en caso de que finalmente el Aumento Dinerario Pendiente fuera suscrito de forma incompleta, deberá ajustarse e interpretarse la numeración de las acciones y el importe del capital social tanto con anterioridad como, en su caso, con posterioridad a su aprobación por la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad al número de acciones y capital social que corresponda a la realidad de la Sociedad tras la formalización del Aumento Dinerario Pendiente, están facultados a tal efecto los miembros del Consejo de Administración y su Secretario no Consejero, tanto para corregir las imprecisiones de la propuesta de acuerdos que resulten oportunas como para dar la redacción oportuna a los estatutos sociales. A tal fin, la Junta General Ordinaria delegará, en su caso, la facultad a las citadas personas para que puedan llevar a cabo las actuaciones necesarias para ello.

En cualquier caso y a efectos aclaratorios, los ajustes que hayan de hacerse conforme a lo anterior no tendrán impacto alguno en los elementos esenciales del aumento de capital por compensación de créditos que se propone para su aprobación por la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad.

En consecuencia, teniendo en consideración que el importe efectivamente ejecutado del Aumento Dinerario Pendiente en la fecha en que se celebre la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad a la que se somete la aprobación del aumento de capital por compensación de créditos objeto del presente informe ya será definitivo, el importe definitivo en el que quedará fijado el capital social y número de acciones representativas de este como consecuencia del aumento de capital por compensación de crédito objeto del presente informe será determinado en la Junta General Ordinaria.

### **3. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN. NÚMERO DE ACCIONES A EMITIR Y CUANTÍA DEL AUMENTO DE CAPITAL**

La operación propuesta consiste en aumentar el capital social de la Sociedad, fijado en la cuantía de CUATROCIENTOS VEINTIOCHO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS (428.959.299.-€), hasta la cifra de CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UN EUROS (434.005.781.-€), es decir, aumentarlo en la cuantía de CINCO MILLONES CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS (5.046.482.-€).

Para ello, se emitirán CINCO MILLONES CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTAS OCHENTA Y DOS (5.046.482) acciones nominativas, de UN EURO (1€) de valor nominal cada una de ellas, totalmente asumidas y desembolsadas.

Estas acciones otorgarán los mismos derechos y obligaciones que las hasta ahora existentes. Cada una de las nuevas acciones comenzará a gozar de los derechos a ella inherentes a partir de su suscripción y desembolso.

De aprobarse el aumento de capital propuesto, las acciones se emitirán con una prima de emisión total de CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS VEINTE EUROS (157.620.-€), es decir, una prima de emisión de 157.620/5.046.482 euros por acción. En consecuencia, el total importe a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascenderá CINCO MILLONES DOSCIENTOS CUATRO MIL CIENTO DOS EUROS (5.204.102.-€). El importe de dicha prima se corresponde con el EPRA NAV por acción en cada uno de los momentos en los que se ha ido

devengando la comisión de originación (*originating fee*) durante el ejercicio 2018 (esto es, el importe equivalente a 5.204.102/5.046.482).

#### **4. IDENTIDAD DE LOS APORTANTES. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS DE LOS CRÉDITOS A COMPENSAR**

Se detalla a continuación la identidad del aportante, la naturaleza y características de los créditos a compensar, así como el número de acciones que se le entregarán a cambio:

- **RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.**, con domicilio social en Vía Augusta 252-260, 5ª planta, 08017, Barcelona, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en el volumen 33.617, folio 4, hoja B-220077 y con N.I.F. número A-62385729, suscribirá CINCO MILLONES CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTAS OCHENTA Y DOS (5.046.482) acciones, desembolsando su valor nominal por un importe total de CINCO MILLONES CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS (5.046.482€), más el importe total CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS VEINTE EUROS (157.620€) en concepto de prima de emisión, mediante la compensación del crédito por importe de CINCO MILLONES DOSCIENTOS CUATRO MIL CIENTO DOS EUROS (5.204.102.-€) que Renta ostenta frente a la Sociedad en virtud del importe devengado a 31 de diciembre de 2018 por la comisión de originación (*origination fee*) que ha sido descrito en el apartado 2 anterior.

A los efectos oportunos, se deja constancia que dicho crédito es totalmente líquido, vencido y exigible a fecha de hoy.

#### **5. CONCORDANCIA CON LA CONTABILIDAD SOCIAL**

Se hace constar expresamente la concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad social.

Una certificación del auditor de cuentas de la Sociedad acreditará que, una vez verificada la contabilidad social, resultan exactos los datos sobre el crédito a compensar.

## **6. PROPUESTA DE ACUERDO**

Con base en lo expuesto en los apartados anteriores, se transcribe a continuación la propuesta de acuerdo que se someterá a la consideración de la Junta General Ordinaria de accionistas:

**"Quinto.- Aumento del capital social por compensación de créditos por un importe nominal de 5.046.482 euros y consiguiente modificación del artículo 5 de los estatutos sociales**

### A) Aumento de capital por compensación de créditos

*Aumentar el capital social de la Sociedad, fijado en la cuantía de CUATROCIENTOS VEINTIOCHO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS (428.959.299.-€), hasta la cifra de CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UN EUROS (434.005.781.-€), es decir, aumentarlo en la cuantía de CINCO MILLONES CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS (5.046.482€).*

*Emitir como representativas del indicado aumento de capital CINCO MILLONES CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTAS OCHENTA Y DOS (5.046.482) acciones nominativas, de UN EURO (1€) de valor nominal cada una de ellas.*

*Estas acciones otorgarán los mismos derechos y obligaciones que las hasta ahora existentes. Cada una de las nuevas acciones comenzará a gozar de los derechos a ella inherentes a partir de su suscripción y desembolso.*

*Las nuevas acciones se emiten con una prima de emisión total de CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS VEINTE EUROS (157.620€), es decir, una prima de emisión de 157.620/5.046.482 euros por acción.*

*En consecuencia, el total importe a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión asciende a la cantidad de CINCO MILLONES DOSCIENTOS CUATRO MIL CIENTO DOS EUROS (5.204.102€).*

### B) Contravalor y desembolso

*Los accionistas acuerdan que la siguiente sociedad suscriba íntegramente y desembolse en este acto el 100% del valor nominal de las acciones emitidas junto*

con la totalidad de su correspondiente prima de emisión, según el siguiente detalle:

- **RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.**, con domicilio social en Vía Augusta 252-260, 5ª planta, 08017, Barcelona, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en el volumen 33.617, folio 4, hoja B-220077 y con N.I.F. número A-62385729, suscribirá CINCO MILLONES CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTAS OCHENTA Y DOS (5.046.482) acciones, desembolsando su valor nominal por un importe total de CINCO MILLONES CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS (5.046.482€), más el importe total CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS VEINTE EUROS (157.620€) en concepto de prima de emisión, mediante la compensación del crédito por importe de CINCO MILLONES DOSCIENTOS CUATRO MIL CIENTO DOS EUROS (5.204.102.-€) que Renta Corporación Real Estate, S.A. ostenta frente a la Sociedad en virtud del importe devengado a 31 de diciembre de 2018 por la comisión de originación (origination fee) prevista en el Contrato de Gestión (Asset Management Agreement) suscrito entre la Sociedad y Renta Corporación Real Estate, S.A. el 3 de mayo de 2017, y sus consecuentes modificaciones.

A los efectos oportunos, se hace constar que en cumplimiento de lo previsto en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital:

- Con anterioridad a esta Junta, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad han suscrito el informe que los accionistas han examinado, que se adjunta a la presente Acta y que versa sobre la naturaleza y características de los créditos en cuestión, la identidad de los aportantes, el número de acciones a emitir y la cuantía del aumento de capital. En dicho informe se hace constar expresamente la concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad social.
- Todo ello concuerda con los datos de la contabilidad social debidamente verificada por el auditor de la Sociedad, tal como se desprende del certificado emitido por dicho auditor.
- El informe y certificado mencionados se incorporarán a la escritura pública que documente la ejecución del aumento de capital.

Se acepta en este acto la aportación realizada y, en consecuencia, se declaran

*Íntegramente suscritas y desembolsadas las acciones emitidas, junto con la totalidad de su correspondiente prima de emisión, con efectos desde el día de hoy, fecha en que entran en vigor los derechos inherentes a tales acciones.*

C) *Incorporación a negociación de las acciones emitidas*

*Se solicitará la incorporación a negociación de las acciones emitidas estimando que, salvo imprevistos, sean incorporadas al MAB una vez realizada la inscripción de las acciones emitidas como anotaciones en cuenta en Iberclear.*

D) *Modificación estatutaria*

*Como resultado de los anteriores acuerdos, se modifica el artículo 5 de los estatutos sociales, que en adelante y con derogación de su anterior redacción, será del tenor literal siguiente:*

**"Artículo 5.- Capital social**

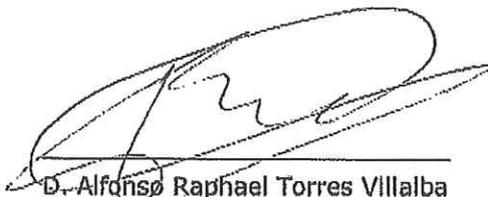
*El capital social es de CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UN EUROS (434.005.781.-€), dividido en CUATROCIENTAS TREINTA Y CUATRO MILLONES CINCO MIL SETECIENTAS OCHENTA Y UN (434.005.781) acciones nominativas de UN EURO (1.-€) de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas, pertenecientes a una misma clase y serie, que otorgan a sus titulares los mismos derechos."*

\* \* \*

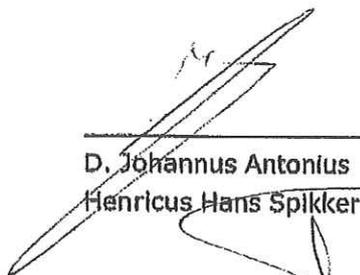
La totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad suscriben y refrendan con su firma el presente informe, a los efectos previstos en los artículos 301 y 286 de la Ley de Sociedades de Capital.



D. Martijn Vos



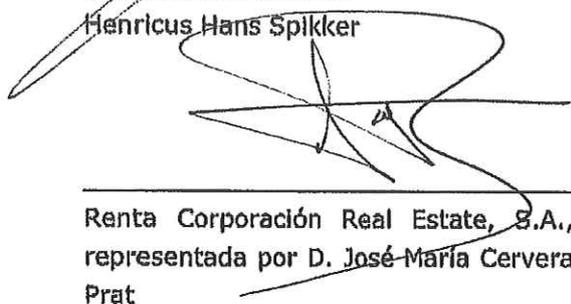
D. Alfonso Raphael Torres Villalba



D. Johannus Antonius  
Henricus Hans Spikker



D. Daniel Loureda López



Renta Corporación Real Estate, S.A.,  
representada por D. José María Cervera  
Prat

**Informe Especial sobre Aumento de Capital por  
Compensación de Créditos, Supuesto Previsto en el  
Artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de  
Sociedades de Capital**

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

**INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN  
DE CRÉDITOS, SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 301 DEL TEXTO  
REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL**

A los accionistas de Vivenio Residencial Socimi, S.A.:

A los fines previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta de aumentar el capital en 5.046.482 euros por compensación de créditos, formulada por los administradores el 8 de mayo de 2019, que se presenta en el documento adjunto. Hemos verificado, de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad de los administradores 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 administrador ofrece la información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de 5.046.482 euros, 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 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

**INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA**

ERNST & YOUNG, S.L.

2019 Núm. 01/19/07614

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos  
a la auditoría de cuentas

ERNST & YOUNG, S.L.



Francisco V. Fernández Romero

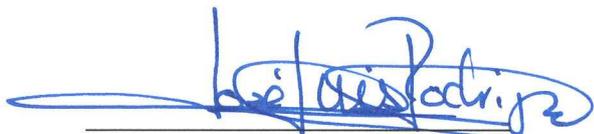
10 de mayo de 2019

**D. JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ JIMÉNEZ**, Secretario no Consejero del Consejo de Administración de la entidad mercantil denominada **VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.** (la "Sociedad")

**CERTIFICO:** Que en el marco de la convocatoria de la Junta General Ordinaria de la Sociedad, los miembros del Consejo de Administración, en su sesión celebrada el día 8 de mayo de 2019, aprobaron y suscribieron el informe sobre la propuesta de acuerdo de aumento de capital por importe nominal de 5.046.482 euros por compensación de créditos, en los términos del artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, que se adjunta a la presente como **Anexo I**. A los efectos oportunos, se hace constar que la copia adjunta coincide con la original firmada por los miembros del Consejo de Administración.

**Y PARA QUE ASÍ CONSTE**, expido la presente certificación en Madrid, a 10 de mayo de 2019.

**Secretario no Consejero**



D. José Luis Rodríguez Jiménez

## **Anexo I**

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE VIVENIO RESIDENCIAL  
SOCIMI, S.A. SOBRE LA PROPUESTA DE ACUERDO DE  
AUMENTO DE CAPITAL POR IMPORTE NOMINAL DE 5.046.482 EUROS  
POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS EN LOS TÉRMINOS  
DEL ARTÍCULO 301 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL  
(PUNTO QUINTO DEL ORDEN DEL DÍA)**

En Madrid, a 8 de mayo de 2019

## 1. OBJETO DEL INFORME

A los efectos de lo previsto en los artículos 286 y 301 de la Ley de Sociedades de Capital, cuyo texto refundido fue aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "**Ley de Sociedades de Capital**"), el Consejo de Administración de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), emite el presente informe en relación con la propuesta relativa al aumento del capital social de la Sociedad por compensación de créditos, que se someterá a la aprobación de la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad.

Este informe deberá ponerse a disposición de los accionistas al tiempo de la convocatoria de la Junta General Ordinaria de la Sociedad que deba decidir sobre el acuerdo descrito en el párrafo anterior.

## 2. CONTEXTO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ACUERDO Y CIRCUNSTANCIAS DE LA SOCIEDAD RELATIVAS AL CAPITAL SOCIAL ACTUAL

La Sociedad suscribió el 3 de mayo de 2017 un Contrato de Gestión (*Asset Management Agreement*) con Renta Corporación Real Estate, S.A. ("**Renta**"), que fue posteriormente modificado (el "**AMA**"). En virtud del AMA, Renta tiene derecho a una comisión de originación (*origination fee*), que supone el 1,5% sobre el precio de adquisición de las promociones inmobiliarias. En este sentido, el AMA estipula que (i) los primeros 1.500.000 euros de facturación se liquiden en efectivo, (ii) los siguientes 7.500.000 euros se liquiden mediante la emisión y entrega de acciones de la Sociedad, y (iii) los siguientes importes se liquiden 50% en efectivo y 50% mediante la entrega de acciones de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2018, el importe devengado por la comisión de originación (*origination fee*), pagadera en acciones, ascendía a 5.204.102 euros. El número de acciones a entregar se determina considerando un tipo de emisión para cada una de las nuevas acciones equivalente al EPRA NAV por acción en cada uno de los momentos en los que se ha ido devengando la comisión de originación (*origination fee*) durante el ejercicio 2018 (esto es, el importe equivalente a 5.204.102/5.046.482).

Por tanto, se propone a la Junta General Ordinaria de accionistas aumentar el capital social mediante la compensación del crédito que ostenta Renta frente a la Sociedad, tal y como se indica a continuación.

En relación con el aumento de capital objeto del presente informe, se hace constar que el Consejo de Administración, en su reunión celebrada el 6 de marzo 2019 acordó, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 25 de febrero de 2019 y de conformidad con el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, aprobó ejecutar y llevar a efecto un aumento del capital social mediante aportaciones dinerarias, con derecho de suscripción preferente y posibilidad de suscripción incompleta, por un importe nominal de hasta 142.500.000 €, que a fecha del presente informe está siendo llevado a efecto de conformidad con los términos y condiciones y en los plazos previstos y que en todo caso quedará cerrado y formalizado ante notario público en fecha anterior a la prevista para la celebración de la Junta General Ordinaria a la que se someterá el acuerdo al que hace referencia este informe. (el **"Aumento Dinerario Pendiente"**).

Habida cuenta de que está prevista la posibilidad de suscripción incompleta del Aumento Dinerario Pendiente y de que por tanto, el importe definitivo del mismo no estará disponible hasta que se haya cerrado –bien porque se suscriba de forma completa, bien porque transcurra los plazos previstos para ello sin que se suscriba de forma completa- no es posible determinar el capital social actual de la Sociedad en el presente informe ni el que resultará del aumento de capital que se propondrá a la Junta General para su aprobación.

Por todo lo anterior, el presente informe, así como los datos relativos al capital social y número de acciones representativas de éste de la Sociedad, tanto con anterioridad como, en su caso, con posterioridad a su aprobación por la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad, ha sido elaborado sobre la premisa de que el Aumento Dinerario Pendiente será suscrito de forma completa.

No obstante lo anterior, en caso de que finalmente el Aumento Dinerario Pendiente fuera suscrito de forma incompleta, deberá ajustarse e interpretarse la numeración de las acciones y el importe del capital social tanto con anterioridad como, en su caso, con posterioridad a su aprobación por la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad al número de acciones y capital social que corresponda a la realidad de la Sociedad tras la formalización del Aumento Dinerario Pendiente, están facultados a tal efecto los miembros del Consejo de Administración y su Secretario no Consejero, tanto para corregir las imprecisiones de la propuesta de acuerdos que resulten oportunas como para dar la redacción oportuna a los estatutos sociales. A tal fin, la Junta General Ordinaria delegará, en su caso, la facultad a las citadas personas para que puedan llevar a cabo las actuaciones necesarias para ello.

En cualquier caso y a efectos aclaratorios, los ajustes que hayan de hacerse conforme a lo anterior no tendrán impacto alguno en los elementos esenciales del aumento de capital por compensación de créditos que se propone para su aprobación por la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad.

En consecuencia, teniendo en consideración que el importe efectivamente ejecutado del Aumento Dinerario Pendiente en la fecha en que se celebre la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad a la que se somete la aprobación del aumento de capital por compensación de créditos objeto del presente informe ya será definitivo, el importe definitivo en el que quedará fijado el capital social y número de acciones representativas de este como consecuencia del aumento de capital por compensación de crédito objeto del presente informe será determinado en la Junta General Ordinaria.

### **3. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN. NÚMERO DE ACCIONES A EMITIR Y CUANTÍA DEL AUMENTO DE CAPITAL**

La operación propuesta consiste en aumentar el capital social de la Sociedad, fijado en la cuantía de CUATROCIENTOS VEINTIOCHO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS (428.959.299.-€), hasta la cifra de CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UN EUROS (434.005.781.-€), es decir, aumentarlo en la cuantía de CINCO MILLONES CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS (5.046.482.-€).

Para ello, se emitirán CINCO MILLONES CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTAS OCHENTA Y DOS (5.046.482) acciones nominativas, de UN EURO (1€) de valor nominal cada una de ellas, totalmente asumidas y desembolsadas.

Estas acciones otorgarán los mismos derechos y obligaciones que las hasta ahora existentes. Cada una de las nuevas acciones comenzará a gozar de los derechos a ella inherentes a partir de su suscripción y desembolso.

De aprobarse el aumento de capital propuesto, las acciones se emitirán con una prima de emisión total de CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS VEINTE EUROS (157.620.-€), es decir, una prima de emisión de 157.620/5.046.482 euros por acción. En consecuencia, el total importe a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascenderá CINCO MILLONES DOSCIENTOS CUATRO MIL CIENTO DOS EUROS (5.204.102.-€). El importe de dicha prima se corresponde con el EPRA NAV por acción en cada uno de los momentos en los que se ha ido

devengando la comisión de originación (*originating fee*) durante el ejercicio 2018 (esto es, el importe equivalente a 5.204.102/5.046.482).

#### **4. IDENTIDAD DE LOS APORTANTES. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS DE LOS CRÉDITOS A COMPENSAR**

Se detalla a continuación la identidad del aportante, la naturaleza y características de los créditos a compensar, así como el número de acciones que se le entregarán a cambio:

- **RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.**, con domicilio social en Vía Augusta 252-260, 5ª planta, 08017, Barcelona, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en el volumen 33.617, folio 4, hoja B-220077 y con N.I.F. número A-62385729, suscribirá CINCO MILLONES CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTAS OCHENTA Y DOS (5.046.482) acciones, desembolsando su valor nominal por un importe total de CINCO MILLONES CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS (5.046.482€), más el importe total CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS VEINTE EUROS (157.620€) en concepto de prima de emisión, mediante la compensación del crédito por importe de CINCO MILLONES DOSCIENTOS CUATRO MIL CIENTO DOS EUROS (5.204.102.-€) que Renta ostenta frente a la Sociedad en virtud del importe devengado a 31 de diciembre de 2018 por la comisión de originación (*origination fee*) que ha sido descrito en el apartado 2 anterior.

A los efectos oportunos, se deja constancia que dicho crédito es totalmente líquido, vencido y exigible a fecha de hoy.

#### **5. CONCORDANCIA CON LA CONTABILIDAD SOCIAL**

Se hace constar expresamente la concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad social.

Una certificación del auditor de cuentas de la Sociedad acreditará que, una vez verificada la contabilidad social, resultan exactos los datos sobre el crédito a compensar.

## **6. PROPUESTA DE ACUERDO**

Con base en lo expuesto en los apartados anteriores, se transcribe a continuación la propuesta de acuerdo que se someterá a la consideración de la Junta General Ordinaria de accionistas:

**“Quinto.- Aumento del capital social por compensación de créditos por un importe nominal de 5.046.482 euros y consiguiente modificación del artículo 5 de los estatutos sociales**

### *A) Aumento de capital por compensación de créditos*

*Aumentar el capital social de la Sociedad, fijado en la cuantía de CUATROCIENTOS VEINTIOCHO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS (428.959.299.-€), hasta la cifra de CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UN EUROS (434.005.781.-€), es decir, aumentarlo en la cuantía de CINCO MILLONES CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS (5.046.482€).*

*Emitir como representativas del indicado aumento de capital CINCO MILLONES CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTAS OCHENTA Y DOS (5.046.482) acciones nominativas, de UN EURO (1€) de valor nominal cada una de ellas.*

*Estas acciones otorgarán los mismos derechos y obligaciones que las hasta ahora existentes. Cada una de las nuevas acciones comenzará a gozar de los derechos a ella inherentes a partir de su suscripción y desembolso.*

*Las nuevas acciones se emiten con una prima de emisión total de CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS VEINTE EUROS (157.620€), es decir, una prima de emisión de 157.620/5.046.482 euros por acción.*

*En consecuencia, el total importe a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión asciende a la cantidad de CINCO MILLONES DOSCIENTOS CUATRO MIL CIENTO DOS EUROS (5.204.102€).*

### *B) Contravalor y desembolso*

*Los accionistas acuerdan que la siguiente sociedad suscriba íntegramente y desembolse en este acto el 100% del valor nominal de las acciones emitidas junto*

con la totalidad de su correspondiente prima de emisión, según el siguiente detalle:

- **RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.**, con domicilio social en Vía Augusta 252-260, 5ª planta, 08017, Barcelona, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en el volumen 33.617, folio 4, hoja B-220077 y con N.I.F. número A-62385729, suscribirá CINCO MILLONES CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTAS OCHENTA Y DOS (5.046.482) acciones, desembolsando su valor nominal por un importe total de CINCO MILLONES CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS (5.046.482€), más el importe total CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS VEINTE EUROS (157.620€) en concepto de prima de emisión, mediante la compensación del crédito por importe de CINCO MILLONES DOSCIENTOS CUATRO MIL CIENTO DOS EUROS (5.204.102.-€) que Renta Corporación Real Estate, S.A. ostenta frente a la Sociedad en virtud del importe devengado a 31 de diciembre de 2018 por la comisión de originación (origination fee) prevista en el Contrato de Gestión (Asset Management Agreement) suscrito entre la Sociedad y Renta Corporación Real Estate, S.A. el 3 de mayo de 2017, y sus consecuentes modificaciones.

A los efectos oportunos, se hace constar que en cumplimiento de lo previsto en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital:

- Con anterioridad a esta Junta, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad han suscrito el informe que los accionistas han examinado, que se adjunta a la presente Acta y que versa sobre la naturaleza y características de los créditos en cuestión, la identidad de los aportantes, el número de acciones a emitir y la cuantía del aumento de capital. En dicho informe se hace constar expresamente la concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad social.
- Todo ello concuerda con los datos de la contabilidad social debidamente verificada por el auditor de la Sociedad, tal como se desprende del certificado emitido por dicho auditor.
- El informe y certificado mencionados se incorporarán a la escritura pública que documente la ejecución del aumento de capital.

Se acepta en este acto la aportación realizada y, en consecuencia, se declaran

*Íntegramente suscritas y desembolsadas las acciones emitidas, junto con la totalidad de su correspondiente prima de emisión, con efectos desde el día de hoy, fecha en que entran en vigor los derechos inherentes a tales acciones.*

C) *Incorporación a negociación de las acciones emitidas*

*Se solicitará la incorporación a negociación de las acciones emitidas estimando que, salvo imprevistos, sean incorporadas al MAB una vez realizada la inscripción de las acciones emitidas como anotaciones en cuenta en Iberclear.*

D) *Modificación estatutaria*

*Como resultado de los anteriores acuerdos, se modifica el artículo 5 de los estatutos sociales, que en adelante y con derogación de su anterior redacción, será del tenor literal siguiente:*

**"Artículo 5.- Capital social**

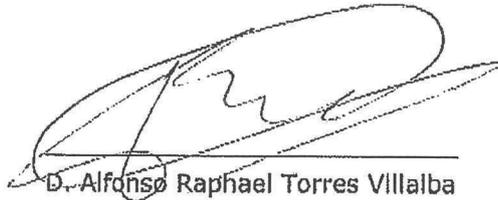
*El capital social es de CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UN EUROS (434.005.781.-€), dividido en CUATROCIENTAS TREINTA Y CUATRO MILLONES CINCO MIL SETECIENTAS OCHENTA Y UN (434.005.781) acciones nominativas de UN EURO (1.-€) de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas, pertenecientes a una misma clase y serie, que otorgan a sus titulares los mismos derechos."*

\* \* \*

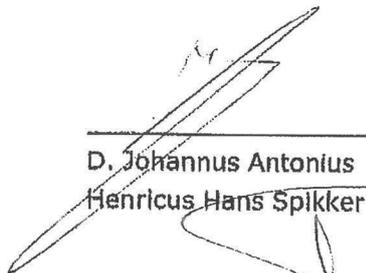
La totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad suscriben y refrendan con su firma el presente informe, a los efectos previstos en los artículos 301 y 286 de la Ley de Sociedades de Capital.



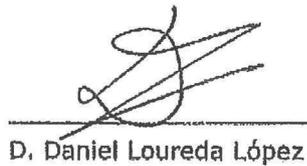
D. Martijn Vos



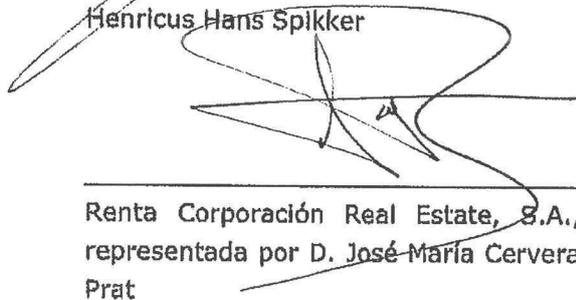
D. Alfonso Raphael Torres Villalba



D. Johannus Antonius  
Henricus Hans Spikker



D. Daniel Loureda López



Renta Corporación Real Estate, S.A.,  
representada por D. José María Cervera  
Prat

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE VIVENIO RESIDENCIAL  
SOCIMI, S.A. SOBRE LA PROPUESTA DE ACUERDO DE  
AUMENTO DE CAPITAL POR IMPORTE NOMINAL DE 4.938.761 EUROS  
POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS EN LOS TÉRMINOS  
DEL ARTÍCULO 301 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL  
(PUNTO SEXTO DEL ORDEN DEL DÍA)**

En Madrid, a 8 de mayo de 2019

## **1. OBJETO DEL INFORME**

A los efectos de lo previsto en los artículos 286 y 301 de la Ley de Sociedades de Capital, cuyo texto refundido fue aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "**Ley de Sociedades de Capital**"), el Consejo de Administración de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), emite el presente informe en relación con la propuesta relativa al aumento del capital social de la Sociedad por compensación de créditos, que se someterá a la aprobación de la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad.

Este informe deberá ponerse a disposición de los accionistas al tiempo de la convocatoria de la Junta General Ordinaria de la Sociedad que deba decidir sobre el acuerdo descrito en el párrafo anterior.

## **2. CONTEXTO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ACUERDO Y CIRCUNSTANCIAS DE LA SOCIEDAD RELATIVAS AL CAPITAL SOCIAL ACTUAL**

La Sociedad suscribió el 3 de mayo de 2017 un Contrato de Gestión (*Asset Management Agreement*) con Renta Corporación Real Estate, S.A. ("**Renta**"), que fue posteriormente modificado (el "**AMA**"). En virtud del AMA, Renta tiene derecho a una comisión de incentivo (*incentive fee*), que se calcula sobre el incremento de valor anual de la Sociedad (calculado de acuerdo a los criterios de EPRA NAV ajustado) a 31 de diciembre de cada año, y que incluye el valor de mercado de los activos a dicha fecha según las valoraciones que realiza un experto independiente. Si dicho incremento de valor es superior al 8%, la comisión de incentivo (*incentive fee*) supone el 20% del mismo, y si es superior al 10%, el exceso adicional sobre dicho porcentaje se liquida al 24% del citado incremento de valor. Para la determinación del incremento de valor se tienen en cuenta las distribuciones e incrementos con los accionistas en los fondos propios de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2018, el importe devengado por la comisión de incentivo (*Incentive Fee*) ascendía a 4.621.964 euros.

El número de acciones a entregar se determina considerando un tipo de emisión para cada una de las nuevas acciones equivalente al EPRA NAV por acción a 31 de diciembre de 2018 (esto es, 1,16 euros por acción).

Por otro lado, en su reunión de fecha 6 de marzo de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad declaró aplicable un incentivo a largo plazo

correspondiente al consejero ejecutivo, D. Daniel Loureda, por los resultados obtenidos en el ejercicio 2018, cuyo importe ascendía a 1.106.999,60 euros.

Por tanto, se propone a la Junta General Ordinaria de accionistas aumentar el capital social mediante la compensación de los créditos que ostenta Renta y el Consejero Ejecutivo frente a la Sociedad, tal y como se indica a continuación.

En relación con el aumento de capital objeto del presente informe, se hace constar que el Consejo de Administración, en su reunión celebrada el 6 de marzo 2019 acordó, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 25 de febrero de 2019 y de conformidad con el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, aprobó ejecutar y llevar a efecto un aumento del capital social mediante aportaciones dinerarias, con derecho de suscripción preferente y posibilidad de suscripción incompleta, por un importe nominal de hasta 142.500.000 €, que a fecha del presente informe está siendo llevado a efecto de conformidad con los términos y condiciones y en los plazos previstos y que en todo caso quedará cerrado y formalizado ante notario público en fecha anterior a la prevista para la celebración de la Junta General Ordinaria a la que se someterá el acuerdo al que hace referencia este informe (el **"Aumento Dinerario Pendiente"**).

Habida cuenta de que está prevista la posibilidad de suscripción incompleta del Aumento Dinerario Pendiente y de que por tanto, el importe definitivo del mismo no estará disponible hasta que se haya cerrado –bien porque se suscriba de forma completa, bien porque transcurra los plazos previstos para ello sin que se suscriba de forma completa- no es posible determinar el capital social actual de la Sociedad en el presente informe ni el que resultará del aumento de capital que se propondrá a la Junta General para su aprobación.

Por todo lo anterior, el presente informe, así como los datos relativos al capital social y número de acciones representativas de éste de la Sociedad, tanto con anterioridad como, en su caso, con posterioridad a su aprobación por la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad, ha sido elaborado sobre la premisa de que el Aumento Dinerario Pendiente será suscrito de forma completa.

No obstante lo anterior, en caso de que finalmente el Aumento Dinerario Pendiente fuera suscrito de forma incompleta, deberá ajustarse e interpretarse la numeración de las acciones y el importe del capital social tanto con anterioridad como, en su caso, con posterioridad a su aprobación por la Junta General Ordinaria

de accionistas de la Sociedad al número de acciones y capital social que corresponda a la realidad de la Sociedad tras la formalización del Aumento Dinerario Pendiente, están facultados a tal efecto los miembros del Consejo de Administración y su Secretario no Consejero, tanto para corregir las imprecisiones de la propuesta de acuerdos que resulten oportunas como para dar la redacción oportuna a los estatutos sociales. A tal fin, la Junta General Ordinaria delegará, en su caso, la facultad a las citadas personas para que puedan llevar a cabo las actuaciones necesarias para ello.

En cualquier caso y a efectos aclaratorios, los ajustes que hayan de hacerse conforme a lo anterior no tendrán impacto alguno en los elementos esenciales del aumento de capital por compensación de créditos que se propone para su aprobación por la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad.

En consecuencia, teniendo en consideración que el importe efectivamente ejecutado del Aumento Dinerario Pendiente en la fecha en que se celebre la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad a la que se somete la aprobación del aumento de capital por compensación de créditos objeto del presente informe ya será definitivo, el importe definitivo en el que quedará fijado el capital social y número de acciones representativas de este como consecuencia del aumento de capital por compensación de crédito objeto del presente informe será determinado en la Junta General Ordinaria.

### **3. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN. NÚMERO DE ACCIONES A EMITIR Y CUANTÍA DEL AUMENTO DE CAPITAL**

La operación propuesta consiste en aumentar el capital social de la Sociedad, fijado en la cuantía de CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UN EUROS (434.005.781.-€), hasta la cifra de CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS (438.944.542.-€), es decir, aumentarlo en la cuantía de CUATRO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y UN EUROS (4.938.761.-€).

Para ello, se emitirán CUATRO MILLONES NOVECIENTAS TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTAS SESENTA Y UN (4.938.761) acciones nominativas, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente asumidas y desembolsadas.

Estas acciones otorgarán los mismos derechos y obligaciones que las hasta ahora existentes. Cada una de las nuevas acciones comenzará a gozar de los derechos a ella inherentes a partir de su suscripción y desembolso.

De aprobarse el aumento de capital propuesto, las acciones se emitirán con una prima de emisión total de SETECIENTOS NOVENTA MIL DOSCIENTOS DOS EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (790.202,60.-€), es decir, una prima de emisión de DIECISÉIS CÉNTIMOS (0,16.-€) por acción. En consecuencia, el total importe a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascenderá CINCO MILLONES SETECIENTOS VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (5.728.963,60.-€). El importe de dicha prima se corresponde con el EPRA NAV por acción a 31 de diciembre de 2018 (esto es, 1,16 euros por acción).

#### **4. IDENTIDAD DE LOS APORTANTES. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS DE LOS CRÉDITOS A COMPENSAR**

Se detalla a continuación la identidad de los aportantes, la naturaleza y características de los créditos a compensar, así como el número de acciones que se les entregarán a cambio:

- **RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.**, con domicilio social en Vía Augusta 252-260, 5ª planta, 08017, Barcelona, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en el volumen 33.617, folio 4, hoja B-220077 y con N.I.F. número A-62385729, suscribirá TRES MILLONES NOVECIENTAS OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTAS CINCUENTA Y UN (3.984.451) acciones, desembolsando su valor nominal por un importe total de TRES MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS (3.984.451€), más el importe total SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TRECE EUROS (637.513€) en concepto de prima de emisión, mediante la compensación del crédito por importe de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS VEINTIUN MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS (4.621.964.-€) que Renta ostenta frente a la Sociedad en virtud del importe devengado a 31 de diciembre de 2018 por la comisión de incentivo (*incentive fee*) que ha sido descrito en el apartado 2 anterior.
- **D. DANIEL LOUREDA LÓPEZ**, con domicilio en Velázquez 51, 1º izquierda, 28001, Madrid y con D.N.I. número 05285708-D, suscribirá

NOVECIENTAS CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTAS DIEZ (954.310) acciones, desembolsando su valor nominal por un importe total de NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS DIEZ EUROS (954.310€), más el importe total CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (152.689,60€) en concepto de prima de emisión, mediante la compensación del crédito por importe de UN MILLÓN CIENTO SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (1.106.999,60) que D. Daniel Loureda ostenta frente a la Sociedad en virtud del importe devengado a 31 de diciembre de 2018 por el incentivo a largo plazo que ha sido descrito en el apartado 2 anterior.

A los efectos oportunos, se deja constancia de que dichos créditos son totalmente líquidos, vencidos y exigibles a fecha de hoy.

## **5. CONCORDANCIA CON LA CONTABILIDAD SOCIAL**

Se hace constar expresamente la concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad social.

Una certificación del auditor de cuentas de la Sociedad acreditará que, una vez verificada la contabilidad social, resultan exactos los datos sobre los créditos a compensar.

## **6. PROPUESTA DE ACUERDO**

Con base en lo expuesto en los apartados anteriores, se transcribe a continuación la propuesta de acuerdo que se someterá a la consideración de la Junta General Ordinaria de accionistas:

***"Sexto.- Aumento del capital social por compensación de créditos por un importe nominal de 4.938.761 euros y consiguiente modificación del artículo 5 de los estatutos sociales***

*A) Aumento de capital por compensación de créditos*

*Aumentar el capital social de la Sociedad, fijado en la cuantía CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UN EUROS*

(434.005.781.-€), hasta la cifra de CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS (438.944.542.-€), es decir, aumentarlo en la cuantía de CUATRO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y UN EUROS (4.938.761.-€).

*Emitir como representativas del indicado aumento de capital CUATRO MILLONES NOVECIENTAS TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTAS SESENTA Y UN (4.938.761) acciones nominativas, de UN EURO (1€) de valor nominal cada una de ellas.*

*Estas acciones otorgarán los mismos derechos y obligaciones que las hasta ahora existentes. Cada una de las nuevas acciones comenzará a gozar de los derechos a ella inherentes a partir de su suscripción y desembolso.*

*Las nuevas acciones se emiten con una prima de emisión total de SETECIENTOS NOVENTA MIL DOSCIENTOS DOS EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (790.202,60.-€), es decir, una prima de emisión de DIECISÉIS CÉNTIMOS (0,16.-€) por acción.*

*En consecuencia, el total importe a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión asciende a la cantidad de CINCO MILLONES SETECIENTOS VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (5.728.963,60€).*

#### B) *Contravalor y desembolso*

*Los accionistas acuerdan que las siguientes personas suscriban íntegramente y desembolsen en este acto el 100% del valor nominal de las acciones emitidas junto con la totalidad de su correspondiente prima de emisión, según el siguiente detalle:*

- **RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.**, con domicilio social en Vía Augusta 252-260, 5ª planta, 08017, Barcelona, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en el volumen 33.617, folio 4, hoja B-220077 y con N.I.F. número A-62385729, suscribirá TRES MILLONES NOVECIENTAS OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTAS CINCUENTA Y UN (3.984.451) acciones, desembolsando su valor nominal por un importe total de TRES MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN (3.984.451€), más el importe total SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TRECE EUROS

*(637.513€) en concepto de prima de emisión, mediante la compensación del crédito por importe de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS VEINTIUN MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS (4.621.964.-€) que Renta ostenta frente a la Sociedad en virtud del importe devengado a 31 de diciembre de 2018 por la comisión de incentivo (incentive fee) prevista en el Contrato de Gestión (Asset Management Agreement) suscrito entre la Sociedad y Renta Corporación Real Estate, S.A. el 3 de mayo de 2017, y sus consecuentes modificaciones.*

- ***D. DANIEL LOUREDA LÓPEZ***, con domicilio en Velázquez 51, 1º izquierda, 28001, Madrid y con D.N.I. número 05285708-D, suscribirá NOVECIENTAS CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTAS DIEZ (954.310) acciones, desembolsando su valor nominal por un importe total de NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS DIEZ EUROS (954.310€), más el importe total CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (152.689,60€) en concepto de prima de emisión, mediante la compensación del crédito por importe de UN MILLÓN CIENTO SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (1.106.999,60) que D. Daniel Loureda ostenta frente a la Sociedad en virtud del importe devengado a 31 de diciembre de 2018 por el incentivo a largo plazo declarado aplicable por el Consejo de Administración en fecha 6 de marzo de 2019.

*A los efectos oportunos, se hace constar que en cumplimiento de lo previsto en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital:*

- *Con anterioridad a esta Junta, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad han suscrito el informe que los accionistas han examinado, que se adjunta a la presente Acta como y que versa sobre la naturaleza y características de los créditos en cuestión, la identidad de los aportantes, el número de acciones a emitir y la cuantía del aumento de capital. En dicho informe se hace constar expresamente la concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad social.*
- *Todo ello concuerda con los datos de la contabilidad social debidamente verificada por el auditor de la Sociedad, tal como se desprende del certificado emitido por dicho auditor.*

- *El informe y certificado mencionados se incorporarán a la escritura pública que documente la ejecución del aumento de capital.*

*Se acepta en este acto las aportaciones realizadas y, en consecuencia, se declaran íntegramente suscritas y desembolsadas las acciones emitidas, junto con la totalidad de su correspondiente prima de emisión, con efectos desde el día de hoy, fecha en que entran en vigor los derechos inherentes a tales acciones.*

*C) Incorporación a negociación de las acciones emitidas*

*Se solicitará la incorporación a negociación de las acciones emitidas estimando que, salvo imprevistos, sean incorporadas al MAB una vez realizada la inscripción de las acciones emitidas como anotaciones en cuenta en Iberclear.*

*D) Modificación estatutaria*

*Como resultado de los anteriores acuerdos, se modifica el artículo 5 de los estatutos sociales, que en adelante y con derogación de su anterior redacción, será del tenor literal siguiente:*

**"Artículo 5.- Capital social**

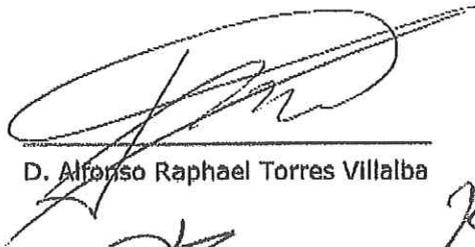
*El capital social es de CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS (438.944.542.-€), dividido en CUATROCIENTAS TREINTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTAS CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTAS CUARENTA Y DOS (438.944.542) acciones nominativas de UN EURO (1.-€) de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas, pertenecientes a una misma clase y serie, que otorgan a sus titulares los mismos derechos."*

\* \* \*

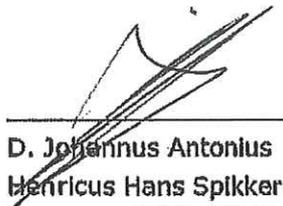
La totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad suscriben y refrendan con su firma el presente Informe, a los efectos previstos en los artículos 301 y 286 de la Ley de Sociedades de Capital.



D. Martijn Vos



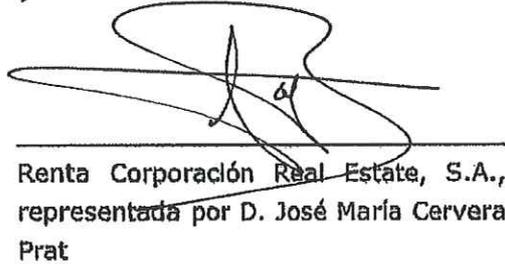
D. Alfonso Raphael Torres Villalba



D. Johannus Antonius  
Henricus Hans Spikker



D. Daniel Loureda López



Renta Corporación Real Estate, S.A.,  
representada por D. José María Cervera  
Prat

**Informe Especial sobre Aumento de Capital por  
Compensación de Créditos, Supuesto Previsto en el  
Artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de  
Sociedades de Capital**

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

## INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS, SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 301 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

A los accionistas de Vivenio Residencial Socimi, S.A.:

A los fines previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta de aumentar el capital en 4.938.761 euros por compensación de créditos, formulada por los administradores el 8 de mayo de 2019, que se presenta en el documento adjunto. Hemos verificado, de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad de los administradores 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 los administradores ofrece la información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de 4.938.761 euros, 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 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

2019 Núm. 01/19/07616

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos  
a la auditoría de cuentas

10 de mayo de 2019

ERNST & YOUNG, S.L.



Francisco V. Fernández Romero

**D. JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ JIMÉNEZ**, Secretario no Consejero del Consejo de Administración de la entidad mercantil denominada **VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.** (la "**Sociedad**")

**CERTIFICO:** Que en el marco de la convocatoria de la Junta General Ordinaria de la Sociedad, los miembros del Consejo de Administración, en su sesión celebrada el día 8 de mayo de 2019, aprobaron y suscribieron el informe sobre la propuesta de acuerdo de aumento de capital por importe nominal de 4.938.761 euros por compensación de créditos, en los términos del artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, que se adjunta a la presente como **Anexo I**. A los efectos oportunos, se hace constar que la copia adjunta coincide con la original firmada por los miembros del Consejo de Administración.

**Y PARA QUE ASÍ CONSTE**, expido la presente certificación en Madrid, a 10 de mayo de 2019.

**Secretario no Consejero**



D. José Luis Rodríguez Jiménez

## **Anexo I**

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE VIVENIO RESIDENCIAL  
SOCIMI, S.A. SOBRE LA PROPUESTA DE ACUERDO DE  
AUMENTO DE CAPITAL POR IMPORTE NOMINAL DE 4.938.761 EUROS  
POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS EN LOS TÉRMINOS  
DEL ARTÍCULO 301 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL  
(PUNTO SEXTO DEL ORDEN DEL DÍA)**

En Madrid, a 8 de mayo de 2019

## **1. OBJETO DEL INFORME**

A los efectos de lo previsto en los artículos 286 y 301 de la Ley de Sociedades de Capital, cuyo texto refundido fue aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "**Ley de Sociedades de Capital**"), el Consejo de Administración de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), emite el presente informe en relación con la propuesta relativa al aumento del capital social de la Sociedad por compensación de créditos, que se someterá a la aprobación de la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad.

Este informe deberá ponerse a disposición de los accionistas al tiempo de la convocatoria de la Junta General Ordinaria de la Sociedad que deba decidir sobre el acuerdo descrito en el párrafo anterior.

## **2. CONTEXTO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ACUERDO Y CIRCUNSTANCIAS DE LA SOCIEDAD RELATIVAS AL CAPITAL SOCIAL ACTUAL**

La Sociedad suscribió el 3 de mayo de 2017 un Contrato de Gestión (*Asset Management Agreement*) con Renta Corporación Real Estate, S.A. ("**Renta**"), que fue posteriormente modificado (el "**AMA**"). En virtud del AMA, Renta tiene derecho a una comisión de incentivo (*incentive fee*), que se calcula sobre el incremento de valor anual de la Sociedad (calculado de acuerdo a los criterios de EPRA NAV ajustado) a 31 de diciembre de cada año, y que incluye el valor de mercado de los activos a dicha fecha según las valoraciones que realiza un experto independiente. Si dicho incremento de valor es superior al 8%, la comisión de incentivo (*incentive fee*) supone el 20% del mismo, y si es superior al 10%, el exceso adicional sobre dicho porcentaje se liquida al 24% del citado incremento de valor. Para la determinación del incremento de valor se tienen en cuenta las distribuciones e incrementos con los accionistas en los fondos propios de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2018, el importe devengado por la comisión de incentivo (*Incentive Fee*) ascendía a 4.621.964 euros.

El número de acciones a entregar se determina considerando un tipo de emisión para cada una de las nuevas acciones equivalente al EPRA NAV por acción a 31 de diciembre de 2018 (esto es, 1,16 euros por acción).

Por otro lado, en su reunión de fecha 6 de marzo de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad declaró aplicable un incentivo a largo plazo

correspondiente al consejero ejecutivo, D. Daniel Loureda, por los resultados obtenidos en el ejercicio 2018, cuyo importe ascendía a 1.106.999,60 euros.

Por tanto, se propone a la Junta General Ordinaria de accionistas aumentar el capital social mediante la compensación de los créditos que ostenta Renta y el Consejero Ejecutivo frente a la Sociedad, tal y como se indica a continuación.

En relación con el aumento de capital objeto del presente informe, se hace constar que el Consejo de Administración, en su reunión celebrada el 6 de marzo 2019 acordó, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 25 de febrero de 2019 y de conformidad con el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, aprobó ejecutar y llevar a efecto un aumento del capital social mediante aportaciones dinerarias, con derecho de suscripción preferente y posibilidad de suscripción incompleta, por un importe nominal de hasta 142.500.000 €, que a fecha del presente informe está siendo llevado a efecto de conformidad con los términos y condiciones y en los plazos previstos y que en todo caso quedará cerrado y formalizado ante notario público en fecha anterior a la prevista para la celebración de la Junta General Ordinaria a la que se someterá el acuerdo al que hace referencia este informe (el **"Aumento Dinerario Pendiente"**).

Habida cuenta de que está prevista la posibilidad de suscripción incompleta del Aumento Dinerario Pendiente y de que por tanto, el importe definitivo del mismo no estará disponible hasta que se haya cerrado –bien porque se suscriba de forma completa, bien porque transcurra los plazos previstos para ello sin que se suscriba de forma completa- no es posible determinar el capital social actual de la Sociedad en el presente informe ni el que resultará del aumento de capital que se propondrá a la Junta General para su aprobación.

Por todo lo anterior, el presente informe, así como los datos relativos al capital social y número de acciones representativas de éste de la Sociedad, tanto con anterioridad como, en su caso, con posterioridad a su aprobación por la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad, ha sido elaborado sobre la premisa de que el Aumento Dinerario Pendiente será suscrito de forma completa.

No obstante lo anterior, en caso de que finalmente el Aumento Dinerario Pendiente fuera suscrito de forma incompleta, deberá ajustarse e interpretarse la numeración de las acciones y el importe del capital social tanto con anterioridad como, en su caso, con posterioridad a su aprobación por la Junta General Ordinaria

de accionistas de la Sociedad al número de acciones y capital social que corresponda a la realidad de la Sociedad tras la formalización del Aumento Dinerario Pendiente, están facultados a tal efecto los miembros del Consejo de Administración y su Secretario no Consejero, tanto para corregir las imprecisiones de la propuesta de acuerdos que resulten oportunas como para dar la redacción oportuna a los estatutos sociales. A tal fin, la Junta General Ordinaria delegará, en su caso, la facultad a las citadas personas para que puedan llevar a cabo las actuaciones necesarias para ello.

En cualquier caso y a efectos aclaratorios, los ajustes que hayan de hacerse conforme a lo anterior no tendrán impacto alguno en los elementos esenciales del aumento de capital por compensación de créditos que se propone para su aprobación por la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad.

En consecuencia, teniendo en consideración que el importe efectivamente ejecutado del Aumento Dinerario Pendiente en la fecha en que se celebre la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad a la que se somete la aprobación del aumento de capital por compensación de créditos objeto del presente informe ya será definitivo, el importe definitivo en el que quedará fijado el capital social y número de acciones representativas de este como consecuencia del aumento de capital por compensación de crédito objeto del presente informe será determinado en la Junta General Ordinaria.

### **3. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN. NÚMERO DE ACCIONES A EMITIR Y CUANTÍA DEL AUMENTO DE CAPITAL**

La operación propuesta consiste en aumentar el capital social de la Sociedad, fijado en la cuantía de CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UN EUROS (434.005.781.-€), hasta la cifra de CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS (438.944.542.-€), es decir, aumentarlo en la cuantía de CUATRO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y UN EUROS (4.938.761.-€).

Para ello, se emitirán CUATRO MILLONES NOVECIENTAS TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTAS SESENTA Y UN (4.938.761) acciones nominativas, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente asumidas y desembolsadas.

Estas acciones otorgarán los mismos derechos y obligaciones que las hasta ahora existentes. Cada una de las nuevas acciones comenzará a gozar de los derechos a ella inherentes a partir de su suscripción y desembolso.

De aprobarse el aumento de capital propuesto, las acciones se emitirán con una prima de emisión total de SETECIENTOS NOVENTA MIL DOSCIENTOS DOS EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (790.202,60.-€), es decir, una prima de emisión de DIECISÉIS CÉNTIMOS (0,16.-€) por acción. En consecuencia, el total importe a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascenderá CINCO MILLONES SETECIENTOS VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (5.728.963,60.-€). El importe de dicha prima se corresponde con el EPRA NAV por acción a 31 de diciembre de 2018 (esto es, 1,16 euros por acción).

#### **4. IDENTIDAD DE LOS APORTANTES. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS DE LOS CRÉDITOS A COMPENSAR**

Se detalla a continuación la identidad de los aportantes, la naturaleza y características de los créditos a compensar, así como el número de acciones que se les entregarán a cambio:

- **RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.**, con domicilio social en Vía Augusta 252-260, 5ª planta, 08017, Barcelona, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en el volumen 33.617, folio 4, hoja B-220077 y con N.I.F. número A-62385729, suscribirá TRES MILLONES NOVECIENTAS OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTAS CINCUENTA Y UN (3.984.451) acciones, desembolsando su valor nominal por un importe total de TRES MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS (3.984.451€), más el importe total SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TRECE EUROS (637.513€) en concepto de prima de emisión, mediante la compensación del crédito por importe de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS VEINTIUN MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS (4.621.964.-€) que Renta ostenta frente a la Sociedad en virtud del importe devengado a 31 de diciembre de 2018 por la comisión de incentivo (*incentive fee*) que ha sido descrito en el apartado 2 anterior.
- **D. DANIEL LOUREDA LÓPEZ**, con domicilio en Velázquez 51, 1º izquierda, 28001, Madrid y con D.N.I. número 05285708-D, suscribirá

NOVECIENTAS CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTAS DIEZ (954.310) acciones, desembolsando su valor nominal por un importe total de NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS DIEZ EUROS (954.310€), más el importe total CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (152.689,60€) en concepto de prima de emisión, mediante la compensación del crédito por importe de UN MILLÓN CIENTO SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (1.106.999,60) que D. Daniel Loureda ostenta frente a la Sociedad en virtud del importe devengado a 31 de diciembre de 2018 por el incentivo a largo plazo que ha sido descrito en el apartado 2 anterior.

A los efectos oportunos, se deja constancia de que dichos créditos son totalmente líquidos, vencidos y exigibles a fecha de hoy.

## **5. CONCORDANCIA CON LA CONTABILIDAD SOCIAL**

Se hace constar expresamente la concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad social.

Una certificación del auditor de cuentas de la Sociedad acreditará que, una vez verificada la contabilidad social, resultan exactos los datos sobre los créditos a compensar.

## **6. PROPUESTA DE ACUERDO**

Con base en lo expuesto en los apartados anteriores, se transcribe a continuación la propuesta de acuerdo que se someterá a la consideración de la Junta General Ordinaria de accionistas:

**"Sexto.- *Aumento del capital social por compensación de créditos por un importe nominal de 4.938.761 euros y consiguiente modificación del artículo 5 de los estatutos sociales***

A) *Aumento de capital por compensación de créditos*

*Aumentar el capital social de la Sociedad, fijado en la cuantía CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UN EUROS*

(434.005.781.-€), hasta la cifra de CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS (438.944.542.-€), es decir, aumentarlo en la cuantía de CUATRO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y UN EUROS (4.938.761.-€).

*Emitir como representativas del indicado aumento de capital CUATRO MILLONES NOVECIENTAS TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTAS SESENTA Y UN (4.938.761) acciones nominativas, de UN EURO (1€) de valor nominal cada una de ellas.*

*Estas acciones otorgarán los mismos derechos y obligaciones que las hasta ahora existentes. Cada una de las nuevas acciones comenzará a gozar de los derechos a ella inherentes a partir de su suscripción y desembolso.*

*Las nuevas acciones se emiten con una prima de emisión total de SETECIENTOS NOVENTA MIL DOSCIENTOS DOS EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (790.202,60.-€), es decir, una prima de emisión de DIECISÉIS CÉNTIMOS (0,16.-€) por acción.*

*En consecuencia, el total importe a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión asciende a la cantidad de CINCO MILLONES SETECIENTOS VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (5.728.963,60€).*

#### B) *Contravalor y desembolso*

*Los accionistas acuerdan que las siguientes personas suscriban íntegramente y desembolsen en este acto el 100% del valor nominal de las acciones emitidas junto con la totalidad de su correspondiente prima de emisión, según el siguiente detalle:*

- **RENTA CORPORACIÓN REAL ESTATE, S.A.**, con domicilio social en Vía Augusta 252-260, 5ª planta, 08017, Barcelona, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en el volumen 33.617, folio 4, hoja B-220077 y con N.I.F. número A-62385729, suscribirá TRES MILLONES NOVECIENTAS OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTAS CINCUENTA Y UN (3.984.451) acciones, desembolsando su valor nominal por un importe total de TRES MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN (3.984.451€), más el importe total SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TRECE EUROS

(637.513€) en concepto de prima de emisión, mediante la compensación del crédito por importe de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS VEINTIUN MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS (4.621.964.-€) que Renta ostenta frente a la Sociedad en virtud del importe devengado a 31 de diciembre de 2018 por la comisión de incentivo (incentive fee) prevista en el Contrato de Gestión (Asset Management Agreement) suscrito entre la Sociedad y Renta Corporación Real Estate, S.A. el 3 de mayo de 2017, y sus consecuentes modificaciones.

- **D. DANIEL LOUREDA LÓPEZ**, con domicilio en Velázquez 51, 1º izquierda, 28001, Madrid y con D.N.I. número 05285708-D, suscribirá NOVECIENTAS CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTAS DIEZ (954.310) acciones, desembolsando su valor nominal por un importe total de NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS DIEZ EUROS (954.310€), más el importe total CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (152.689,60€) en concepto de prima de emisión, mediante la compensación del crédito por importe de UN MILLÓN CIENTO SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (1.106.999,60) que D. Daniel Loureda ostenta frente a la Sociedad en virtud del importe devengado a 31 de diciembre de 2018 por el incentivo a largo plazo declarado aplicable por el Consejo de Administración en fecha 6 de marzo de 2019.

A los efectos oportunos, se hace constar que en cumplimiento de lo previsto en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital:

- Con anterioridad a esta Junta, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad han suscrito el informe que los accionistas han examinado, que se adjunta a la presente Acta como y que versa sobre la naturaleza y características de los créditos en cuestión, la identidad de los aportantes, el número de acciones a emitir y la cuantía del aumento de capital. En dicho informe se hace constar expresamente la concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad social.
- Todo ello concuerda con los datos de la contabilidad social debidamente verificada por el auditor de la Sociedad, tal como se desprende del certificado emitido por dicho auditor.

- *El informe y certificado mencionados se incorporarán a la escritura pública que documente la ejecución del aumento de capital.*

*Se acepta en este acto las aportaciones realizadas y, en consecuencia, se declaran íntegramente suscritas y desembolsadas las acciones emitidas, junto con la totalidad de su correspondiente prima de emisión, con efectos desde el día de hoy, fecha en que entran en vigor los derechos inherentes a tales acciones.*

*C) Incorporación a negociación de las acciones emitidas*

*Se solicitará la incorporación a negociación de las acciones emitidas estimando que, salvo imprevistos, sean incorporadas al MAB una vez realizada la inscripción de las acciones emitidas como anotaciones en cuenta en Iberclear.*

*D) Modificación estatutaria*

*Como resultado de los anteriores acuerdos, se modifica el artículo 5 de los estatutos sociales, que en adelante y con derogación de su anterior redacción, será del tenor literal siguiente:*

**"Artículo 5.- Capital social**

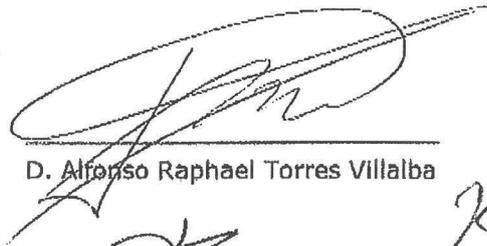
*El capital social es de CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTAS CUARENTA Y DOS EUROS (438.944.542.- €), dividido en CUATROCIENTAS TREINTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTAS CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTAS CUARENTA Y DOS (438.944.542) acciones nominativas de UN EURO (1.-€) de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas, pertenecientes a una misma clase y serie, que otorgan a sus titulares los mismos derechos."*

\* \* \*

La totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad suscriben y refrendan con su firma el presente Informe, a los efectos previstos en los artículos 301 y 286 de la Ley de Sociedades de Capital.



D. Martijn Vos



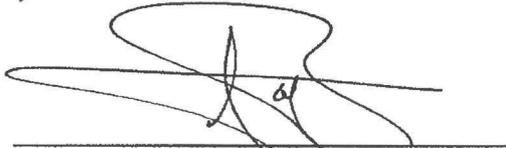
D. Alfonso Raphael Torres Villalba



D. Johannus Antonius  
Henricus Hans Spikker



D. Daniel Loureda López



Renta Corporación Real Estate, S.A.,  
representada por D. José María Cervera  
Prat

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE VIVENIO RESIDENCIAL  
SOCIMI, S.A. SOBRE LA PROPUESTA DE ACUERDO DE DELEGACIÓN  
EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA FACULTAD DE  
AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL EN LOS TÉRMINOS DEL  
ARTÍCULO 297.1 B) DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL  
(PUNTO SÉPTIMO DEL ORDEN DEL DÍA)**

En Madrid, a 8 de mayo de 2019

## **1. OBJETO DEL INFORME**

A los efectos de lo previsto en los artículos 286 y 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital, cuyo texto refundido fue aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "**Ley de Sociedades de Capital**"), el Consejo de Administración de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), emite el presente informe en relación con la propuesta relativa al acuerdo de delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social de la Sociedad, en una o varias veces, hasta la cantidad máxima correspondiente al 50% de su capital social en la fecha de la autorización, dentro plazo máximo de cinco (5) años a contar desde la fecha de dicho acuerdo, que se someterá a la aprobación de la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad.

Este informe deberá ponerse a disposición de los accionistas al tiempo de la convocatoria de la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad que deba decidir sobre la delegación descrita en el párrafo anterior.

## **2. CONTEXTO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ACUERDO**

De conformidad con lo previsto en el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital, la Junta General de accionistas, con los requisitos establecidos para la modificación de los estatutos sociales, puede delegar en el Consejo de Administración la facultad de acordar en una o varias veces el aumento del capital social hasta una cifra determinada, en la oportunidad y en la cuantía que éste decida, sin previa consulta a la Junta General de accionistas. A su vez, según establece el artículo 286 en relación con los artículos 296.1 y 297.1 de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores deberán formular un informe escrito en el que justifiquen la propuesta.

La propuesta de acuerdo que se presenta a la Junta General viene justificada por la conveniencia de que el Consejo disponga de un mecanismo, previsto en la vigente normativa societaria, que le permita acordar uno o varios aumentos de capital, sin ulterior convocatoria y celebración de una nueva Junta General de accionistas, si bien dentro de los límites, términos y condiciones que ésta decida.

Las exigencias que el mercado impone a las sociedades mercantiles requieren que sus órganos de gobierno y administración estén en disposición de hacer uso de las posibilidades que les brinda el marco normativo para dar respuestas

rápidas y eficaces a necesidades que surgen en el tráfico económico en que actualmente se desenvuelven las grandes empresas. Entre estas necesidades está la de dotar a la Sociedad con nuevos recursos financieros, hecho que con frecuencia se articulará mediante nuevas aportaciones en concepto de capital.

Sin embargo, en muchas ocasiones es imposible determinar con antelación cuáles han de ser las necesidades de la Sociedad en materia de dotación de capital y anticipar los retrasos e incrementos de costes que puede conllevar la natural convocatoria de la Junta General para aumentar el capital, dificultando que la Sociedad pueda responder con eficacia y agilidad a sus necesidades de financiación. Como medio necesario y esencial para financiar las oportunidades de inversión que puedan presentarse, es recomendable que el Consejo, más ágil en su convocatoria, composición y toma de decisiones, esté en disposición de emplear el mecanismo del capital autorizado que prevé nuestra legislación.

Con todos estos propósitos, se presenta a la Junta General de accionistas la propuesta de delegar en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital social de la Sociedad en una o varias veces, en la cuantía que éste decida y hasta un importe nominal máximo igual al 50% de su capital social en el momento de la autorización, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones dinerarias, dentro del plazo máximo de cinco (5) años a contar desde la fecha del acuerdo de delegación y sin previa consulta a la Junta General, de manera que se puedan atender las necesidades de financiación de la Sociedad, así como acometer aquellas otras inversiones que en cada momento puedan considerarse convenientes para la misma.

La facultad así delegada se extenderá igualmente a la fijación de los distintos términos y condiciones concretos de cada aumento de capital social y de las características de las acciones a emitir, incluyendo, en caso de suscripción incompleta, establecer que el capital se aumentará en la cuantía de las suscripciones efectuadas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 311.1 de la Ley de Sociedades de Capital, así como dar nueva redacción al artículo estatutario correspondiente al capital social y solicitar la admisión a cotización de las nuevas acciones.

Se propone facultar expresamente al Consejo de Administración para que, a su vez, pueda delegar las facultades a las que se refiere la propuesta de acuerdo contemplada en el presente informe.

Finalmente, se hace constar que este acuerdo, en caso de aprobarse, sustituirá y dejará sin efecto, en el importe que no hubiera sido objeto de utilización por el Consejo de Administración hasta la presente fecha, el acuerdo adoptado bajo el punto primero del orden del día de la Junta General Extraordinaria de 25 de febrero de 2019, en virtud del cual se aprobó la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social, en una o varias veces, hasta un importe igual a la mitad del capital social en el momento de la aprobación de dicho acuerdo.

### **3. PROPUESTA DE ACUERDO**

Con base en lo expuesto en los apartados anteriores, se transcribe a continuación la propuesta de acuerdo que se someterá a la consideración de la Junta General Ordinaria de accionistas:

**"Séptimo.- Delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social conforme al artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital**

*Facultar al Consejo de Administración, tan ampliamente como en Derecho sea necesario, para que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital, pueda aumentar el capital social de la Sociedad en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de cinco (5) años a contar desde la fecha de celebración de esta Junta General.*

*Se podrá aumentar el capital, en cualquier cuantía, hasta la cantidad nominal máxima igual al 50% del capital social de la Sociedad en el momento de la aprobación del presente acuerdo, mediante la emisión de nuevas acciones con o sin prima y con o sin voto, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones dinerarias, pudiendo fijar los términos y condiciones del aumento de capital y las características de las acciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de suscripción preferente fijado y establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital quedará aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas, así como dar nueva redacción al artículo de los estatutos sociales relativo al capital social.*

*En virtud de la presente autorización, el Consejo de Administración queda facultado para solicitar la admisión a negociación en mercados secundarios oficiales o no oficiales, organizados o no, así como en sistemas multilaterales de negociación, nacionales o extranjeros, tanto de los derechos de suscripción preferente de los*

*accionistas de la Sociedad como de las acciones que se emitan en virtud de esta autorización, y realizar los trámites y actuaciones necesarios para obtener dicha admisión a cotización ante los organismos competentes que correspondan.*

*El Consejo de Administración está igualmente autorizado para delegar las facultades conferidas en virtud de este acuerdo en cualquiera de los consejeros que estime conveniente.*

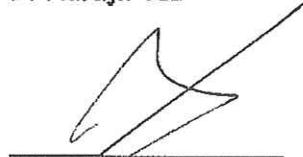
*Este acuerdo sustituye y deja sin efecto, en el importe que no hubiera sido objeto de utilización por el Consejo de Administración hasta la presente fecha, el acuerdo adoptado bajo el punto primero del orden del día de la Junta General Extraordinaria de 25 de febrero de 2019, en virtud del cual se aprobó la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social, en una o varias veces, hasta un importe igual a la mitad del capital social en el momento de la aprobación de dicho acuerdo.”*

La totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad suscriben y refrendan con su firma el presente Informe, a los efectos previstos en el artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital, por remisión específica del artículo 291.1 b) de la misma.



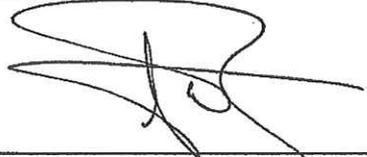
---

D. Martijn Vos



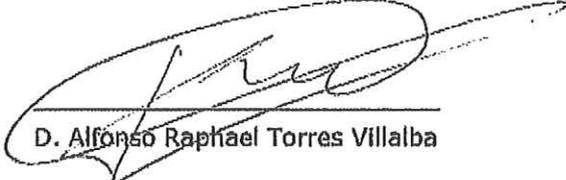
---

D. Johannus Antonius  
Henricus Hans Spikker



---

Renta Corporación Real Estate, S.A.,  
representada por D. José María Cervera  
Prat



---

D. Alfonso Raphael Torres Villalba



---

D. Daniel Loureda López