



Madrid, 1 de abril de 2021

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) N° 596/2014 sobre el 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 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**” o “**Vivenio**”) por medio de la presente pone en conocimiento la siguiente

INFORMACIÓN PRIVILEGIADA

El consejo de administración de Vivenio Residencial SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) está realizando un análisis preliminar de una posible ampliación de capital por un valor total aproximado de entre 400 y 600 millones de euros mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias, para su posterior colocación entre inversores cualificados o institucionales y su admisión a negociación en el BME Growth (la “**Operación**”).

La potencial Operación se ejecutaría mediante la incorporación de un único nuevo inversor o de un número muy reducido de inversores al accionariado de la Sociedad. Asimismo, en el marco de la estructura de la Operación el actual accionista mayoritario podría transmitir un porcentaje de acciones de la Sociedad, manteniendo, no obstante, una participación mayoritaria en ésta. El importe de dicha venta, en su caso, se incluiría en el de la Operación.

La Operación tendría como objetivo principal obtener los recursos propios necesarios para acometer nuevas inversiones y la implementación de un plan de negocio por parte de la Sociedad. Este plan de negocio incluiría tanto nuevas adquisiciones de activos en explotación, como el desarrollo de nuevos proyectos de promoción propia y proyectos “llave en mano”.

Las principales hipótesis de los activos integrantes de dicho plan de negocio serían las siguientes:

- Ocupación: una tasa media de ocupación de los inmuebles en explotación estabilizados del 95%.
- Ingresos: crecimiento de las rentas conforme a la inflación estimada (Euromonitor) incrementada en un 1% de aumento real de las rentas y una estimación de rotación total de los inquilinos cada tres años con ajuste de rentas al potencial valor de mercado en cada rotación.
- Gastos: crecimiento de los gastos operativos de los activos a la estimación de tasa de inflación incrementada en un 1%. La Sociedad está actualmente implementando un plan de optimización de la gestión y comercialización de los inmuebles en explotación, que redundará en una mejora del beneficio operativo de los inmuebles. Por otro lado, se producirá un incremento de los costes corporativos como consecuencia de la incorporación y contratación de personal especializado para realizar esta labor.

Asimismo, se asume que a partir de 2022 se estabiliza el CAPEX de mantenimiento de los activos en explotación en un 2% de las rentas brutas.



- Inversiones: durante el periodo 2021-2023 se estiman potenciales adquisiciones de activos por un importe de 650, 550 y 250 millones de euros para cada uno de los ejercicios, distribuidos entre proyectos “llave en mano”, desarrollos propios y activos en operación en una proporción objetivo del 40%, 40% y 20% respectivamente.

Teniendo en cuenta las anteriores hipótesis, y sin considerar las potenciales inversiones en nuevos activos, para los años 2023 y 2024 se estima llegar a obtener una valoración bruta total de los actuales activos inmobiliarios de aproximadamente 1.510 millones de euros, repartidos de la siguiente manera: (i) 840 millones de euros corresponden al valor de los activos en explotación a día de hoy; (ii) 320 millones para los proyectos “llave en mano” que actualmente están en fase de ejecución y cuya adquisición ya está comprometida por la Sociedad; y (iii) 350 millones para los desarrollos propios. En estos dos últimos casos se asume un valor basado en una rentabilidad del 3,5% sobre el *Net Operating Income* (NOI) y una ocupación del 95%.

- Financiación: tal y como ha venido realizando la Sociedad en estos últimos años, se prevé un ratio de endeudamiento (*loan to value*) a nivel corporativo en torno al 45%. La Sociedad estima financiar sus nuevas adquisiciones mediante financiación hipotecaria o financiación corporativa sin garantías reales.

La Sociedad informará al Mercado sobre el desarrollo de la Operación de acuerdo con la normativa aplicable.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y de sus administradores.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, SA

RAFAEL PALOMO GOMEZ - CFO