

## 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 227 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"), pone en conocimiento lo siguiente:

### OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

La Sociedad comunica que el Consejo de Administración de Vivenio celebrado el día 4 de mayo de 2022 ha acordado convocar Junta General Ordinaria de accionistas para su celebración en el domicilio social (Velázquez 51, 1º izquierda, Madrid), el día 8 de junio de 2022, a las 10:00 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.

A tal efecto, en el día de hoy se ha publicado en la página web corporativa de la Sociedad ([www.vivenio.com](http://www.vivenio.com)) 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 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 corporativa 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 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 301 de la Ley de Sociedades de Capital.

- Certificación de los auditores de cuentas relativas a los puntos sexto y séptimo 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 octavo del Orden del Día, de conformidad con lo establecido en los artículos 297.1 b) y 506 de la Ley de Sociedades de Capital.
- Informe justificativo del Consejo de Administración relativo al punto noveno del Orden del Día, de conformidad con lo establecido en el artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital.

En Madrid, a 6 de mayo de 2022.

---

Rafael Palomo Gómez  
CFO

**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 8 de junio de 2022, a las 10:00 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 2021
- Segundo.-** Aprobación de la gestión social durante el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021
- Tercero.-** Aplicación del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021
- Cuarto.-** Aprobación de las Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021
- Quinto.-** Reelección de auditor de cuentas de la Sociedad
- Sexto.-** Aumento del capital social por compensación de créditos por un importe nominal de 3.468.063 euros y consiguiente modificación del artículo 5 de los estatutos sociales
- Séptimo.-** Aumento del capital social por compensación de créditos por un importe nominal de 282.730 euros y consiguiente modificación del artículo 5 de los estatutos sociales
- Octavo.-** 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 así como la facultad de excluir, total o

parcialmente, el derecho de suscripción preferente, conforme a lo previsto en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital

**Noveno.-** Modificación del artículo 26 de los estatutos sociales

**Décimo.-** Ratificación del nombramiento por cooptación de D. Fernando Antonio Lacadena Azpeitia

**Undécimo.-** 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 corporativa 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:

- 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.
- Informe justificativo del Consejo de Administración relativo al punto séptimo 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 relativas a los puntos sexto y séptimo 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 octavo del Orden del Día, de conformidad con lo establecido en los artículos 297.1 b) y 506 de la Ley de Sociedades de Capital.
- Informe justificativo del Consejo de Administración relativo al punto

noveno del Orden del Día, de conformidad con lo establecido en el artículo 286 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 3.468.063 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 4 de mayo de 2022

## 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 2021, el importe devengado por la comisión de incentivo (*incentive fee*) ascendía a TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS (3.751.864.-€).

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 2021 (esto es, 1,3936 euros por acción).

Por otro lado, en su reunión de fecha 31 de marzo de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad declaró aplicable el incentivo a largo plazo correspondiente al consejero ejecutivo, D. Daniel Loureda, por los resultados obtenidos en el ejercicio 2021, por un importe neto de impuestos de UN MILLÓN DIECISÉIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS (1.016.879.-€). En fecha 4 de mayo de 2022,

D. Daniel Loureda aportó a su sociedad patrimonial, Saresbla, S.L. ("Saresbla"), el crédito frente a la Sociedad por importe de UN MILLÓN DIECISÉIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE (1.016.879.-€). A los efectos oportunos, se hace constar que dicha aportación fue debidamente notificada a la Sociedad.

Por último, en la reunión del día de hoy el Consejo de Administración ha acordado reconocer y otorgar una retribución extraordinaria a D. Rafael Palomo Gómez por importe bruto total de 112.500 euros en atención y reconocimiento a los servicios que ha venido prestando durante los años transcurridos desde su incorporación a la Sociedad hasta la fecha. El importe neto a percibir por D. Rafael Palomo Gómez asciende a 64.350 y se acordó que será abonado en acciones de la Sociedad mediante la capitalización de dicho importe reconocido a su favor. El devengo de la citada retribución extraordinaria, se produce igualmente en el día de hoy.

Por tanto, se propone a la Junta General Ordinaria de accionistas aumentar el capital social mediante la compensación de los créditos que ostentan Renta, Saresbla y D. Rafael Palomo Gómez frente a la Sociedad, tal y como se indica a continuación.

### **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 SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIÚN MIL TRESCIENTOS OCHENTA EUROS (698.421.380.-€), hasta la cifra de SETECIENTOS UN MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS (701.889.443.-€), es decir, aumentarlo en la cuantía de TRES MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SESENTA Y TRES EUROS (3.468.063.-€).

Para ello, se emitirán TRES MILLONES CUATROCIENTAS SESENTA Y OCHO MIL SESENTA Y TRES (3.468.063) acciones nominativas, de 1 euro 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.

De aprobarse el aumento de capital propuesto, las acciones se emitirán con una prima de emisión total de UN MILLÓN TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL TREINTA EUROS (1.365.030.-€), es decir, una prima de emisión de aproximadamente 0,3936 euros por acción. En consecuencia, el total importe a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascenderá CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL NOVENTA Y TRES EUROS (4.833.093.-€). El importe de dicha prima se corresponde

con la diferencia entre el valor nominal de las nuevas acciones y el EPRA NAV por acción a 31 de diciembre de 2021 (esto es, 1,3936 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 DOS MILLONES SEISCIENTAS NOVENTA Y DOS MIL DOSCIENTAS DIEZ (2.692.210) acciones, desembolsando su valor nominal por un importe total de DOS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS DIEZ EUROS (2.692.210.-€), más el importe total de UN MILLÓN CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS (1.059.654.-€) en concepto de prima de emisión, mediante la compensación del crédito por importe de TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS (3.751.864.-€) que Renta ostenta frente a la Sociedad en virtud del importe devengado a 31 de diciembre de 2021 por la comisión de incentivo (*incentive fee*) que ha sido descrito en el apartado 2 anterior.
- **SARESBLA, S.L.**, sociedad constituida de acuerdo con la legislación española, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 31.645, folio 10, sección 8, hoja M-569426, con domicilio en calle Príncipe de Vergara 185, 9ª B, 28002, Madrid y con NIF número B-86819174, suscribirá SETECIENTAS VEINTINUEVE MIL SEISCIENTAS SETENTA Y OCHO (729.678) acciones, desembolsando su valor nominal por un importe total de SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS (729.678.-€), más el importe total de DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS UN EUROS (287.201.-€) en concepto de prima de emisión, mediante la compensación del crédito por importe de UN MILLÓN DIECISÉIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS (1.016.879.-€) que Saresbla, S.L. ostenta frente a la Sociedad en virtud del contrato de cesión de créditos que ha sido descrito en el apartado 2 anterior.
- **D. RAFAEL PALOMO GÓMEZ**, de nacionalidad española, mayor de edad, divorciado, con domicilio a estos efectos en Calle Velázquez 51, 1º Izquierda y con número de D.N.I. 02705945H, suscribirá CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO SETENTA Y CINCO (46.175) acciones, desembolsando su valor nominal por un

importe total de CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO SETENTA Y CINCO EUROS (46.175.-€), más el importe total de DIECIOCHO MIL CIENTO SETENTA Y CINCO EUROS (18.175).-€) en concepto de prima de emisión, mediante la compensación del crédito por importe de SESENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA EUROS (64.350.-€) que D. Rafael Palomo Gómez ostenta frente a la Sociedad en virtud del contrato de cesión de créditos 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 3.421.888 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 SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIÚN MIL TRESCIENTOS OCHENTA EUROS (698.421.380.-€), hasta la cifra de SETECIENTOS UN MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS (701.889.443.-€), es decir, aumentarlo en la cuantía de TRES MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SESENTA Y TRES EUROS (3.468.063.-€).*

*Emitir como representativas del indicado aumento de capital TRES MILLONES CUATROCIENTAS SESENTA Y OCHO MIL SESENTA Y TRES (3.468.063) 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 UN MILLÓN TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL TREINTA EUROS (1.365.030.-€), es decir, una prima de emisión de aproximadamente 0,3936 euros por acción.*

*En consecuencia, el total importe a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascenderá CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL NOVENTA Y TRES EUROS (4.833.093.-€).*

**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, suscribe DOS MILLONES SEISCIENTAS NOVENTA Y DOS MIL DOSCIENTAS DIEZ (2.692.210) acciones, desembolsando su valor nominal por un importe total de DOS MILLONES SEISCIENTAS NOVENTA Y DOS MIL DOSCIENTAS DIEZ EUROS (2.692.210.-€), más el importe total de UN MILLÓN CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS (1.059.654.-€) en concepto de prima de emisión, mediante la compensación del crédito por importe de TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS (3.751.864.-€) que Renta ostenta frente a la Sociedad en virtud del importe devengado a 31 de diciembre de 2021 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. Debidamente representada en este acto, Renta Corporación Real Estate, S.A. manifiesta de forma expresa su plena conformidad a la capitalización del citado crédito en los términos aprobados en la presente Junta General.
- ***SARESBLA, S.L.***, sociedad constituida de acuerdo con la legislación española, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 31.645, folio 10, sección

*8, hoja M-569426, con domicilio calle Príncipe de Vergara 185, 9ª B, 28002, Madrid y con NIF número B-86819174, suscribe SETECIENTAS VEINTINUEVE MIL SEISCIENTAS SETENTA Y OCHO (729.678) acciones, desembolsando su valor nominal por un importe total de SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS (729.678.-€), más el importe total de DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS UN EUROS (287.201.-€) en concepto de prima de emisión, mediante la compensación del crédito por importe de UN MILLÓN DIECISÉIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS (1.016.879.-€) que Saresbla, S.L. ostenta frente a la Sociedad en virtud del en virtud del contrato de cesión de créditos suscrito con D. Daniel Loureda el 29 de abril de 2022. Debidamente representada este acto, Saresbla, S.L. manifiesta de forma expresa su plena conformidad a la capitalización del citado crédito en los términos aprobados en la presente Junta General.*

- *D. RAFAEL PALOMO GÓMEZ, de nacionalidad española, mayor de edad, divorciado, con domicilio en Calle Velázquez 51, 1º Izquierda y con número de D.N.I. 02705945H, suscribe CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO SETENTA Y CINCO (46.175) acciones, desembolsando su valor nominal por un importe total de CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO SETENTA Y CINCO EUROS (46.175.-€), más el importe total de DIECIOCHO MIL CIENTO SETENTA Y CINCO EUROS (18.175).-€) en concepto de prima de emisión, mediante la compensación del crédito por importe de SESENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA EUROS (64.350.-€) que D. Rafael Palomo Gómez ostenta frente a la Sociedad en virtud de la retribución extraordinaria reconocida a su favor en virtud del acuerdo de Consejo de Administración de fecha 4 de mayo de 2022. Presente en este acto, D. Rafael Palomo Gómez manifiesta de forma expresa su plena conformidad a la capitalización del citado crédito en los términos aprobados en la presente Junta General.*

*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 segmento BME Growth del sistema multilateral de negociación BME MTF Equity 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 SETECIENTOS UN MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS (701.889.443.-~~€~~, dividido en SETECIENTAS UN MILLONES OCHOCIENTAS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTAS CUARENTA Y TRES (701.889.443.-€) 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 286 y 301 de la Ley de Sociedades de Capital.

DocuSigned by:  
*Alexander Misev*  
A6BC2E5EDB5F4E3...

---

D. Alfonso Raphael Torres Villalba

---

D. Alexander Misev

DocuSigned by:  
*Daniel Loureda López*  
47AD0C6EF208432...

---

D. Johannus Antonius Henricus Hans Spikker

---

D. Daniel Loureda López

DocuSigned by:  
*Josep Maria Cervera*  
A9F39B14BA4C44F...

---

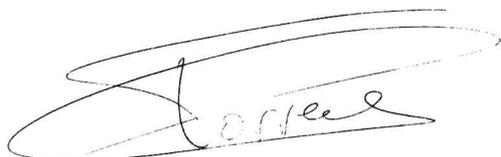
Renta Corporación Real Estate, S.A.,  
representada por  
D. José María Cervera Prat

DocuSigned by:  
*Fernando Lacadena*  
6DDA90C5AD5C497...

---

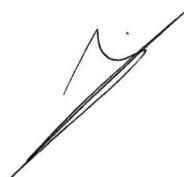
D. Fernando Antonio Lacadena Azpeitia

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 286 y 301 de la Ley de Sociedades de Capital.



\_\_\_\_\_  
D. Alfonso Raphael Torres Villalba

\_\_\_\_\_  
D. Alexander Misev



\_\_\_\_\_  
D. Johannus Antonius Henricus Hans Spikker

\_\_\_\_\_  
D. Daniel Loureda López

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

\_\_\_\_\_  
D. Fernando Antonio Lacadena Azpeitia

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE VIVENIO RESIDENCIAL  
SOCIMI, S.A. SOBRE LA PROPUESTA DE ACUERDO DE  
AUMENTO DE CAPITAL POR IMPORTE NOMINAL DE 282.730 EUROS  
POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS EN LOS TÉRMINOS  
DEL ARTÍCULO 301 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL  
(PUNTO SÉPTIMO DEL ORDEN DEL DÍA)**

En Madrid, a 4 de mayo de 2022

## 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 2021, el importe devengado por la comisión de originación (*origination fee*), pagadera en acciones, ascendía a TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS (365.553.-€). 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 2021.

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 en el acuerdo sexto de la Junta General Ordinaria a la cual se someterá a votación el presente aumento de capital, se someterá asimismo a la aprobación de la Junta general un aumento de capital por compensación de créditos por importe nominal de 3.468.063 euros y que, de aprobarse, aumentará el capital social de la Sociedad a 701.889.443 euros (el “**Aumento de Capital Previo**”).

A los efectos oportunos, se hace constar que el presente informe, así como los datos relativos al capital social y número de acciones representativas de éste de la Sociedad, ha sido elaborado teniendo sobre la base de que el Aumento de Capital Previo será aprobado de forma íntegra.

### **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 SETECIENTOS UN MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS (701.889.443.-€), hasta la cifra de SETECIENTOS DOS MILLONES CIENTO SETENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y TRES EUROS (702.172.173.-€), es decir, aumentarlo en la cuantía de DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS TREINTA EUROS (282.730.-€).

Para ello, se emitirán 282.730 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.

De aprobarse el aumento de capital propuesto, las acciones se emitirán con una prima de emisión total de OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTITRÉS EUROS (82.823.-€), es decir, una prima de emisión de aproximadamente 0,2929 euros por acción. En consecuencia, el total importe a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascenderá a TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS (365.553.-€). El importe de dicha prima se corresponde con la diferencia entre el valor nominal y 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 2021.

#### **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 282.730 acciones, desembolsando su valor nominal por un importe total de DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS TREINTA EUROS (282.730.-€), más el importe total de OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTITRÉS EUROS (82.823.-€) en concepto de prima de emisión, mediante la compensación del crédito por importe de TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS (365.553.-€) que Renta ostenta frente a la Sociedad en virtud del importe devengado a 31 de diciembre de 2021 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:

**"Séptimo.- Aumento del capital social por compensación de créditos por un importe nominal de 282.730 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 SETECIENTOS UN MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS (701.889.443.-€), hasta la cifra de SETECIENTOS DOS MILLONES CIENTO SETENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y TRES EUROS (702.172.173.-€), es decir, aumentarlo en la cuantía de DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS TREINTA EUROS (282.730.-€).*

*Emitir como representativas del indicado aumento de capital 282.730 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 OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTITRÉS EUROS (82.823.-€), es decir, una prima de emisión de aproximadamente 0,2929 euros por acción.*

*En consecuencia, el total importe a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión asciende a la cantidad de TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS (365.553.-€).*

**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, suscribe 568.033 acciones,

*desembolsando su valor nominal por un importe total de DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS TREINTA EUROS (282.730.-€), más el importe total de OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTITRÉS EUROS (82.823.-€) en concepto de prima de emisión, mediante la compensación del crédito por importe de TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS (365.553.-€) que Renta ostenta frente a la Sociedad en virtud del importe devengado a 31 de diciembre de 2020 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 segmento BME Growth del sistema*

*multilateral de negociación BME MTF Equity 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 SETECIENTOS DOS MILLONES CIENTO SETENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y TRES EUROS (702.172.173.-€), dividido en SETECIENTAS DOS MILLONES CIENTO SETENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y TRES (702.172.173) 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 286 y 301 de la Ley de Sociedades de Capital.

---

D. Alfonso Raphael Torres Villalba

DocuSigned by:  
*Alexander Misen*  
A0BC2E5EDB5F4E3...  
D. Alexander Misen

---

D. Johannus Antonius Henricus Hans Spikker

DocuSigned by:  
*[Signature]*  
47AD0C6EF208432...  
D. Daniel Loureda López

---

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

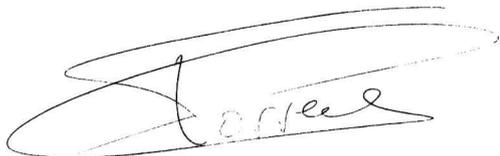
DocuSigned by:  
*Josep Maria Cervera*  
A9F39B14BA4C44F...

---

D. Fernando Antonio Lacadena Azpeitia

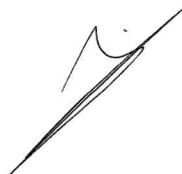
DocuSigned by:  
*Fernando lacadena*  
6DDA90C5AD5C497...

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 286 y 301 de la Ley de Sociedades de Capital.



\_\_\_\_\_  
D. Alfonso Raphael Torres Villalba

\_\_\_\_\_  
D. Alexander Misev



\_\_\_\_\_  
D. Johannus Antonius Henricus Hans Spikker

\_\_\_\_\_  
D. Daniel Loureda López

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

\_\_\_\_\_  
D. Fernando Antonio Lacadena Azpeitia

**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.:

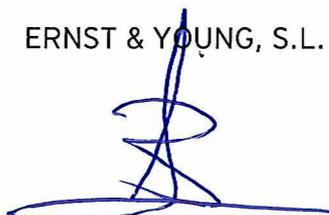
A los fines previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre las propuestas de aumentar el capital en un total de 3.750.793 euros con una prima de emisión de 1.447.853 euros, por compensación de créditos, formuladas por los administradores el 4 de mayo de 2022, que se presentan en los documentos adjuntos. Hemos verificado, de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad de los administradores en los documentos antes mencionados, 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, los documentos adjuntos preparados por el administrador ofrecen la información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A., los cuales, al menos en un 25% son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

Este Informe Especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

Este informe se corresponde con el  
sello distintivo nº 01/22/08050  
emitido por el Instituto de Censores  
Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.



Alfonso Balea López

6 de mayo de 2022

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE VIVENIO RESIDENCIAL  
SOCIMI, S.A. SOBRE LA PROPUESTA DE ACUERDO DE  
AUMENTO DE CAPITAL POR IMPORTE NOMINAL DE 3.468.063 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 4 de mayo de 2022

## 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 2021, el importe devengado por la comisión de incentivo (*incentive fee*) ascendía a TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS (3.751.864.-€).

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 2021 (esto es, 1,3936 euros por acción).

Por otro lado, en su reunión de fecha 31 de marzo de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad declaró aplicable el incentivo a largo plazo correspondiente al consejero ejecutivo, D. Daniel Loureda, por los resultados obtenidos en el ejercicio 2021, por un importe neto de impuestos de UN MILLÓN DIECISÉIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS (1.016.879.-€). En fecha 4 de mayo de 2022,

D. Daniel Loureda aportó a su sociedad patrimonial, Saresbla, S.L. ("Saresbla"), el crédito frente a la Sociedad por importe de UN MILLÓN DIECISÉIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE (1.016.879.-€). A los efectos oportunos, se hace constar que dicha aportación fue debidamente notificada a la Sociedad.

Por último, en la reunión del día de hoy el Consejo de Administración ha acordado reconocer y otorgar una retribución extraordinaria a D. Rafael Palomo Gómez por importe bruto total de 112.500 euros en atención y reconocimiento a los servicios que ha venido prestando durante los años transcurridos desde su incorporación a la Sociedad hasta la fecha. El importe neto a percibir por D. Rafael Palomo Gómez asciende a 64.350 y se acordó que será abonado en acciones de la Sociedad mediante la capitalización de dicho importe reconocido a su favor. El devengo de la citada retribución extraordinaria, se produce igualmente en el día de hoy.

Por tanto, se propone a la Junta General Ordinaria de accionistas aumentar el capital social mediante la compensación de los créditos que ostentan Renta, Saresbla y D. Rafael Palomo Gómez frente a la Sociedad, tal y como se indica a continuación.

### **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 SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIÚN MIL TRESCIENTOS OCHENTA EUROS (698.421.380.-€), hasta la cifra de SETECIENTOS UN MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS (701.889.443.-€), es decir, aumentarlo en la cuantía de TRES MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SESENTA Y TRES EUROS (3.468.063.-€).

Para ello, se emitirán TRES MILLONES CUATROCIENTAS SESENTA Y OCHO MIL SESENTA Y TRES (3.468.063) acciones nominativas, de 1 euro 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.

De aprobarse el aumento de capital propuesto, las acciones se emitirán con una prima de emisión total de UN MILLÓN TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL TREINTA EUROS (1.365.030.-€), es decir, una prima de emisión de aproximadamente 0,3936 euros por acción. En consecuencia, el total importe a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascenderá CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL NOVENTA Y TRES EUROS (4.833.093.-€). El importe de dicha prima se corresponde

con la diferencia entre el valor nominal de las nuevas acciones y el EPRA NAV por acción a 31 de diciembre de 2021 (esto es, 1,3936 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 DOS MILLONES SEISCIENTAS NOVENTA Y DOS MIL DOSCIENTAS DIEZ (2.692.210) acciones, desembolsando su valor nominal por un importe total de DOS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS DIEZ EUROS (2.692.210.-€), más el importe total de UN MILLÓN CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS (1.059.654.-€) en concepto de prima de emisión, mediante la compensación del crédito por importe de TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS (3.751.864.-€) que Renta ostenta frente a la Sociedad en virtud del importe devengado a 31 de diciembre de 2021 por la comisión de incentivo (*incentive fee*) que ha sido descrito en el apartado 2 anterior.
- **SARESBLA, S.L.**, sociedad constituida de acuerdo con la legislación española, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 31.645, folio 10, sección 8, hoja M-569426, con domicilio en calle Príncipe de Vergara 185, 9ª B, 28002, Madrid y con NIF número B-86819174, suscribirá SETECIENTAS VEINTINUEVE MIL SEISCIENTAS SETENTA Y OCHO (729.678) acciones, desembolsando su valor nominal por un importe total de SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS (729.678.-€), más el importe total de DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS UN EUROS (287.201.-€) en concepto de prima de emisión, mediante la compensación del crédito por importe de UN MILLÓN DIECISÉIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS (1.016.879.-€) que Saresbla, S.L. ostenta frente a la Sociedad en virtud del contrato de cesión de créditos que ha sido descrito en el apartado 2 anterior.
- **D. RAFAEL PALOMO GÓMEZ**, de nacionalidad española, mayor de edad, divorciado, con domicilio a estos efectos en Calle Velázquez 51, 1º Izquierda y con número de D.N.I. 02705945H, suscribirá CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO SETENTA Y CINCO (46.175) acciones, desembolsando su valor nominal por un

importe total de CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO SETENTA Y CINCO EUROS (46.175.-€), más el importe total de DIECIOCHO MIL CIENTO SETENTA Y CINCO EUROS (18.175).-€) en concepto de prima de emisión, mediante la compensación del crédito por importe de SESENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA EUROS (64.350.-€) que D. Rafael Palomo Gómez ostenta frente a la Sociedad en virtud del contrato de cesión de créditos 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 3.421.888 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 SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIÚN MIL TRESCIENTOS OCHENTA EUROS (698.421.380.-€), hasta la cifra de SETECIENTOS UN MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS (701.889.443.-€), es decir, aumentarlo en la cuantía de TRES MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SESENTA Y TRES EUROS (3.468.063.-€).*

*Emitir como representativas del indicado aumento de capital TRES MILLONES CUATROCIENTAS SESENTA Y OCHO MIL SESENTA Y TRES (3.468.063) 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 UN MILLÓN TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL TREINTA EUROS (1.365.030.-€), es decir, una prima de emisión de aproximadamente 0,3936 euros por acción.*

*En consecuencia, el total importe a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascenderá CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL NOVENTA Y TRES EUROS (4.833.093.-€).*

**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, suscribe DOS MILLONES SEISCIENTAS NOVENTA Y DOS MIL DOSCIENTAS DIEZ (2.692.210) acciones, desembolsando su valor nominal por un importe total de DOS MILLONES SEISCIENTAS NOVENTA Y DOS MIL DOSCIENTAS DIEZ EUROS (2.692.210.-€), más el importe total de UN MILLÓN CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS (1.059.654.-€ en concepto de prima de emisión, mediante la compensación del crédito por importe de TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS (3.751.864.-€) que Renta ostenta frente a la Sociedad en virtud del importe devengado a 31 de diciembre de 2021 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. Debidamente representada en este acto, Renta Corporación Real Estate, S.A. manifiesta de forma expresa su plena conformidad a la capitalización del citado crédito en los términos aprobados en la presente Junta General.***
- ***SARESBLA, S.L., sociedad constituida de acuerdo con la legislación española, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 31.645, folio 10, sección***

*8, hoja M-569426, con domicilio calle Príncipe de Vergara 185, 9ª B, 28002, Madrid y con NIF número B-86819174, suscribe SETECIENTAS VEINTINUEVE MIL SEISCIENTAS SETENTA Y OCHO (729.678) acciones, desembolsando su valor nominal por un importe total de SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS (729.678.-€), más el importe total de DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS UN EUROS (287.201.-€) en concepto de prima de emisión, mediante la compensación del crédito por importe de UN MILLÓN DIECISÉIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS (1.016.879.-€) que Saresbla, S.L. ostenta frente a la Sociedad en virtud del en virtud del contrato de cesión de créditos suscrito con D. Daniel Loureda el 29 de abril de 2022. Debidamente representada este acto, Saresbla, S.L. manifiesta de forma expresa su plena conformidad a la capitalización del citado crédito en los términos aprobados en la presente Junta General.*

- *D. RAFAEL PALOMO GÓMEZ, de nacionalidad española, mayor de edad, divorciado, con domicilio en Calle Velázquez 51, 1º Izquierda y con número de D.N.I. 02705945H, suscribe CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO SETENTA Y CINCO (46.175) acciones, desembolsando su valor nominal por un importe total de CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO SETENTA Y CINCO EUROS (46.175.-€), más el importe total de DIECIOCHO MIL CIENTO SETENTA Y CINCO EUROS (18.175).-€) en concepto de prima de emisión, mediante la compensación del crédito por importe de SESENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA EUROS (64.350.-€) que D. Rafael Palomo Gómez ostenta frente a la Sociedad en virtud de la retribución extraordinaria reconocida a su favor en virtud del acuerdo de Consejo de Administración de fecha 4 de mayo de 2022. Presente en este acto, D. Rafael Palomo Gómez manifiesta de forma expresa su plena conformidad a la capitalización del citado crédito en los términos aprobados en la presente Junta General.*

*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 segmento BME Growth del sistema multilateral de negociación BME MTF Equity una vez realizada la inscripción de las acciones emitidas como anotaciones en cuenta en Iberclear.*

**D) Modificación estatutaria**

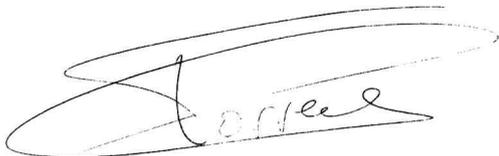
*Como resultado de los anteriores acuerdos, se modifica el artículo 5 de los estatutos sociales, que en adelante y con derogación de su anterior redacción, será del tenor literal siguiente:*

***“Artículo 5.- Capital social***

***El capital social es de SETECIENTOS UN MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS (701.889.443.-~~€~~, dividido en SETECIENTAS UN MILLONES OCHOCIENTAS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTAS CUARENTA Y TRES (701.889.443.-€) 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 286 y 301 de la Ley de Sociedades de Capital.



D. Alfonso Raphael Torres Villalba

DocuSigned by:  
*Alexander Misen*  
A6BC2E5EDB5F4E3...

D. Alexander Misen



D. Johannus Antonius Henricus Hans Spikker

DocuSigned by:  
*Daniel Loureda López*  
47AD0C6EF208432...

D. Daniel Loureda López

DocuSigned by:  
*Josep Maria Cervera*  
A9F39B14BA4C44F...

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

DocuSigned by:  
*Fernando Lacadena*  
6DDA90C5AD5C497...

D. Fernando Antonio Lacadena Azpeitia

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE VIVENIO RESIDENCIAL  
SOCIMI, S.A. SOBRE LA PROPUESTA DE ACUERDO DE  
AUMENTO DE CAPITAL POR IMPORTE NOMINAL DE 282.730 EUROS  
POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS EN LOS TÉRMINOS  
DEL ARTÍCULO 301 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL  
(PUNTO SÉPTIMO DEL ORDEN DEL DÍA)**

En Madrid, a 4 de mayo de 2022

## 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 2021, el importe devengado por la comisión de originación (*origination fee*), pagadera en acciones, ascendía a TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS (365.553.-€). 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 2021.

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 en el acuerdo sexto de la Junta General Ordinaria a la cual se someterá a votación el presente aumento de capital, se someterá asimismo a la aprobación de la Junta general un aumento de capital por compensación de créditos por importe nominal de 3.468.063 euros y que, de aprobarse, aumentará el capital social de la Sociedad a 701.889.443 euros (el “**Aumento de Capital Previo**”).

A los efectos oportunos, se hace constar que el presente informe, así como los datos relativos al capital social y número de acciones representativas de éste de la Sociedad, ha sido elaborado teniendo sobre la base de que el Aumento de Capital Previo será aprobado de forma íntegra.

### **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 SETECIENTOS UN MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS (701.889.443.-€), hasta la cifra de SETECIENTOS DOS MILLONES CIENTO SETENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y TRES EUROS (702.172.173.-€), es decir, aumentarlo en la cuantía de DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS TREINTA EUROS (282.730.-€).

Para ello, se emitirán 282.730 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.

De aprobarse el aumento de capital propuesto, las acciones se emitirán con una prima de emisión total de OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTITRÉS EUROS (82.823.-€), es decir, una prima de emisión de aproximadamente 0,2929 euros por acción. En consecuencia, el total importe a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascenderá a TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS (365.553.-€). El importe de dicha prima se corresponde con la diferencia entre el valor nominal y 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 2021.

#### **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 282.730 acciones, desembolsando su valor nominal por un importe total de DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS TREINTA EUROS (282.730.-€), más el importe total de OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTITRÉS EUROS (82.823.-€) en concepto de prima de emisión, mediante la compensación del crédito por importe de TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS (365.553.-€) que Renta ostenta frente a la Sociedad en virtud del importe devengado a 31 de diciembre de 2021 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:

**"Séptimo.- Aumento del capital social por compensación de créditos por un importe nominal de 282.730 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 SETECIENTOS UN MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS (701.889.443.-€), hasta la cifra de SETECIENTOS DOS MILLONES CIENTO SETENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y TRES EUROS (702.172.173.-€), es decir, aumentarlo en la cuantía de DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS TREINTA EUROS (282.730.-€).*

*Emitir como representativas del indicado aumento de capital 282.730 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 OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTITRÉS EUROS (82.823.-€), es decir, una prima de emisión de aproximadamente 0,2929 euros por acción.*

*En consecuencia, el total importe a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión asciende a la cantidad de TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS (365.553.-€).*

**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, suscribe 568.033 acciones,

*desembolsando su valor nominal por un importe total de DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS TREINTA EUROS (282.730.-€), más el importe total de OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTITRÉS EUROS (82.823.-€) en concepto de prima de emisión, mediante la compensación del crédito por importe de TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS (365.553.-€) que Renta ostenta frente a la Sociedad en virtud del importe devengado a 31 de diciembre de 2020 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 segmento BME Growth del sistema*

*multilateral de negociación BME MTF Equity una vez realizada la inscripción de las acciones emitidas como anotaciones en cuenta en Iberclear.*

**D) Modificación estatutaria**

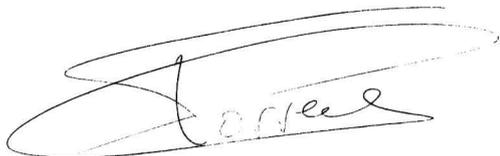
*Como resultado de los anteriores acuerdos, se modifica el artículo 5 de los estatutos sociales, que en adelante y con derogación de su anterior redacción, será del tenor literal siguiente:*

***“Artículo 5.- Capital social***

***El capital social es de SETECIENTOS DOS MILLONES CIENTO SETENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y TRES EUROS (702.172.173.-€), dividido en SETECIENTAS DOS MILLONES CIENTO SETENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y TRES (702.172.173) 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.”***

\* \* \*

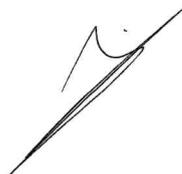
La totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad suscriben y refrendan con su firma el presente informe, a los efectos previstos en los artículos 286 y 301 de la Ley de Sociedades de Capital.



D. Alfonso Raphael Torres Villalba

DocuSigned by:  
*Alexander Misen*  
A6BC2E5EDB5F4E3...

D. Alexander Misen



D. Johannus Antonius Henricus Hans Spikker

DocuSigned by:  
*Daniel Loureda López*  
47AD0C6EF208432...

D. Daniel Loureda López

DocuSigned by:  
*Josep Maria Cervera*  
A9F39B14BA4C44F...

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

DocuSigned by:  
*Fernando Lacadena*  
6DDA90C5AD5C497...

D. Fernando Antonio Lacadena Azpeitia

**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 OCTAVO DEL ORDEN DEL DÍA)**

En Madrid, a 4 de mayo de 2022

## **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.

Para que el Consejo de Administración pueda hacer una utilización eficiente de esta facultad delegada, es esencial, además de la rápida ejecución, la selección del origen de los recursos, lo que puede hacer necesario excluir el derecho de suscripción preferente cuando concurren razones que así justifiquen dicha medida. Dicha facultad para excluir el derecho de preferencia, reconocida en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, deberá ejercitarse por el Consejo de Administración en beneficio del interés social y no podrá referirse a más del 20% del capital de la Sociedad en el momento de la autorización.

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 séptimo del orden del día de la Junta General Ordinaria de 7 de junio de 2021, 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:

***"Octavo.- 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 así como la facultad de excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente, conforme a lo previsto en el artículo 506 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.*

*Asimismo, se faculta al Consejo de Administración para que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, pueda excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente, en beneficio del interés social. En este caso, se podrá aumentar el capital, en cualquier cuantía, hasta la cantidad nominal máxima igual al 20% del capital social de la Sociedad en el momento de la aprobación del presente acuerdo.*

*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 séptimo del orden del día de la Junta General Ordinaria de 7 de junio de 2021, 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. Alfonso Raphael Torres Villalba

---

D. Alexander Misev

DocuSigned by:  
*Alexander Misev*  
A6BC2E5EDB5F4E3...

---

D. Johannus Antonius Henricus Hans Spikker

---

D. Daniel Loureda López

DocuSigned by:  
*Daniel Loureda López*  
47AD0C6EF208432...

---

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

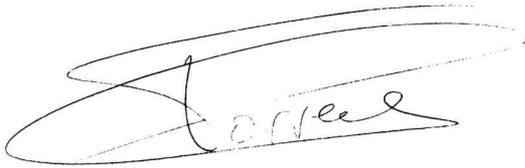
---

D. Fernando Antonio Lacadena Azpeitia

DocuSigned by:  
*Josep Maria Cervera*  
A9F39B14BA4C44F...

DocuSigned by:  
*Fernando Lacadena*  
6DDA90C5AD5C497...

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. Alfonso Raphael Torres Villalba

\_\_\_\_\_  
D. Alexander Misev



\_\_\_\_\_  
D. Johannus Antonius Henricus Hans Spikker

\_\_\_\_\_  
D. Daniel Loureda López

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

\_\_\_\_\_  
D. Fernando Antonio Lacadena Azpeitia

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE VIVENIO RESIDENCIAL  
SOCIMI, S.A. SOBRE LA PROPUESTA DE ACUERDO DE MODIFICACIÓN DE  
ESTATUTOS SOCIALES  
(PUNTO NOVENO DEL ORDEN DEL DÍA)**

En Madrid, a 4 de mayo de 2022

## **1. OBJETO DEL INFORME**

A los efectos de lo previsto en los artículos 286 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 modificación del artículo 26 de los estatutos sociales.

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 propuesta descrita en el párrafo anterior.

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

La modificación que se propone tiene como finalidad la de incluir como concepto retributivo que la Sociedad pueda ofrecer a sus consejeros y, en particular a los consejeros que tengan funciones ejecutivas, como sistema de retribución, la entrega de acciones de la Sociedad, opciones sobre acciones o retribuciones referenciadas al valor de las acciones.

De esta forma, se propone incluir un nuevo inciso en el listado de conceptos retributivos que pueden conformar la retribución de aquellos consejeros que desempeñen funciones ejecutivas en la Sociedad.

## **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:

***"Noveno.- Modificación del artículo 26 de los estatutos sociales***

*A fin de incluir como concepto retributivo que la Sociedad pueda ofrecer a sus consejeros la entrega de acciones de la Sociedad, opciones sobre acciones o retribuciones referenciadas al valor de las acciones, se acuerda modificar el artículo 26 de los estatutos sociales de la Sociedad, cuya nueva redacción será del tenor literal siguiente:*

***“Artículo 26. Estructura del Órgano de Administración***

*El cargo de administrador es gratuito salvo si la administración y representación de la Sociedad se encomiendan a un Consejo de Administración y un miembro del Consejo de Administración es nombrado consejero delegado o se le atribuyen funciones ejecutivas en virtud de otro título (el “Consejero Ejecutivo”). En tal caso, el Consejero Ejecutivo percibirá una retribución compuesta por los siguientes conceptos, que se concretarán en su contrato conforme a lo previsto en el artículo 249 de la Ley de Sociedades de Capital:*

- a) una asignación fija en metálico;*
- b) retribución variable en función del grado de cumplimiento de objetivos cualitativos o cuantitativos acordados por el Consejo al inicio de cada ejercicio;*
- c) la eventual indemnización por cese o por resolución de su relación con la Sociedad; y*
- d) seguros y contribuciones a sistemas de ahorro.*

*Las retribuciones anteriores y, en particular, la retribución variable, podrá ser satisfecha, total o parcialmente, mediante la entrega de acciones de la Sociedad, de opciones sobre acciones, o el establecimiento de mecanismo de retribución referenciados al valor de la acción.*

*El importe máximo de la remuneración anual del conjunto de los Consejeros Ejecutivos deberá ser aprobado por la Junta General y permanecerá vigente en tanto no se apruebe su modificación. Salvo que la Junta General determine otra cosa, la distribución de la retribución entre los Consejeros Ejecutivos se establecerá por decisión del Consejo de Administración, que deberá tomar en consideración las funciones y responsabilidades atribuidas a cada Consejero Ejecutivo, atendiendo, en particular, a los compromisos asumidos por la Sociedad en los contratos que hubiera celebrado con ellos.*

*Con independencia de lo anterior, los administradores tendrán derecho al reembolso de cualquier gasto razonable debidamente justificado que esté relacionado directamente con el desempeño de su cargo de administrador.*

*La retribución prevista en este artículo será compatible e independiente del pago de los honorarios o salarios que pudieran acreditarse frente a la Sociedad, por prestación de servicios o por vinculación laboral, según sea el caso, con origen en una relación contractual distinta de la derivada del cargo de administrador, los cuales se someterán al régimen legal que les fuere aplicable.*

*La Sociedad está autorizada para contratar un seguro de responsabilidad civil para sus administradores.”*

\* \* \*

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.

---

D. Alfonso Raphael Torres Villalba

DocuSigned by:  
*Alexander Misev*  
A6BC2E5EDB5F4E3...

---

D. Alexander Misev

---

D. Johannus Antonius Henricus Hans Spikker

DocuSigned by:  
*[Signature]*  
47AD0C6EF208432...

---

D. Daniel Loureda López

---

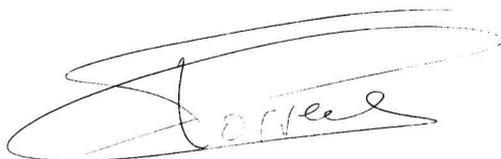
Renta Corporación Real Estate, S.A.,  
representada por  
D. José María Cervera Prat

DocuSigned by:  
*Fernando Lacadena*  
6DDA90C5AD5C497...

---

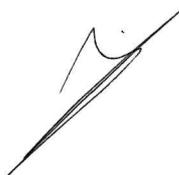
D. Fernando Antonio Lacadena Azpeitia

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.



\_\_\_\_\_  
D. Alfonso Raphael Torres Villalba

\_\_\_\_\_  
D. Alexander Misev



\_\_\_\_\_  
D. Johannus Antonius Henricus Hans Spikker

\_\_\_\_\_  
D. Daniel Loureda López

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

\_\_\_\_\_  
D. Fernando Antonio Lacadena Azpeitia