

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 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, del Mercado de Valores y de Servicios de Inversión, 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 3 de mayo de 2023 ha acordado convocar Junta General Ordinaria de accionistas para su celebración en el domicilio social (Velázquez 51, 1º izquierda, Madrid), el día 7 de junio de 2023, 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) 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), 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 décimo 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 al punto décimo 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 undécimo del Orden del Día, de conformidad con lo establecido en los artículos 297.1 b) y 506 de la Ley de Sociedades de Capital.

En Madrid, a 5 de mayo de 2023.

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 7 de junio de 2023, 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 2022
- Segundo.-** Aprobación de la gestión social durante el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2022
- Tercero.-** Aplicación del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2022
- Cuarto.-** Aprobación de las Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2022
- Quinto.-** Reelección de auditor de cuentas de la Sociedad
- Sexto.-** Reelección de D. Daniel Loureda López como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad
- Séptimo.-** Reelección de D. Alfonso Raphael Torres Villalba como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad
- Octavo.-** Reelección de D. Johannus Antonius Henricus Hans Spikker como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad
- Noveno.-** Reelección de Renta Corporación Real Estate, S.A. como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

Décimo.- Aumento del capital social por compensación de créditos por un importe nominal de 2.535.694 euros y consiguiente modificación del artículo 5 de los estatutos sociales

Undécimo.- 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

Duodécimo.- 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), 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 décimo 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 al punto décimo 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 undécimo del Orden del Día, de conformidad con lo establecido en los artículos 297.1 b) y 506 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.

D. Jose Luis Rodríguez Jiménez
Secretario no Consejero

ANEXO II

DOCUMENTACIÓN RELACIONADA CON LA JUNTA GENERAL ORDINARIA

**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 2.535.694 euros con una prima de emisión de 872.532 euros, por compensación de créditos, formuladas por los administradores el 3 de mayo de 2023, 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 01/23/09169 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.



Alfonso Balea López

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

4 de mayo de 2023

ERNST & YOUNG, S.L.

2023 Núm. 01/23/09169

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Sello distintivo de otras actuaciones

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE VIVENIO RESIDENCIAL
SOCIMI, S.A. SOBRE LA PROPUESTA DE ACUERDO DE
AUMENTO DE CAPITAL POR IMPORTE NOMINAL DE 2.535.694 EUROS
POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS EN LOS TÉRMINOS
DEL ARTÍCULO 301 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL
(PUNTO DÉCIMO DEL ORDEN DEL DÍA)**

En Madrid, a 3 de mayo de 2023

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

El presente aumento de capital es consecuencia de los acuerdos alcanzados en virtud del Contrato de Gestión de Inversiones (*Investment Management Agreement*) que la Sociedad suscribió el 3 de mayo de 2017 con Renta Corporación Real Estate, S.A. ("**Renta**"), que ha sido modificado en diversas ocasiones, siendo la última modificación de fecha 30 de marzo de 2022 (el "**IMA**"). De conformidad con esta última modificación, la Sociedad y Renta alcanzaron un acuerdo extraordinario en virtud del cual Renta tiene derecho a una comisión adicional pagadera en acciones de la Sociedad en contraprestación a sus servicios en los proyectos llave en mano firmados antes del 31 de diciembre de 2021 cuya construcción se hubiese iniciado aunque no se hubiese finalizado en el momento de la firma. El importe de esta comisión adicional, de conformidad con la fórmula de cálculo incluida en el IMA asciende a TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHO MIL DOSCIENTOS VEINTISEIS EUROS (3.408.226.-€). Este incentivo se debe satisfacer mediante la entrega de DOS MILLONES QUININETAS TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTAS NOVENTA Y CUATRO (2.535.694) acciones de la Sociedad con un valor nominal de UN EURO (1.-€) cada una de ellas, y con una prima de emisión total de OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS EUROS (872.532.-€).

Por tanto, se propone a la Junta General Ordinaria de accionistas aumentar el capital social mediante la compensación de los créditos que ostenta Renta 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 SETECIENTOS DOS MILLONES CIENTO SETENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y TRES EUROS (702.172.173.-€), hasta la cifra de SETECIENTOS CUATRO MILLONES SETECIENTOS SIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS (704.707.867.-€), es decir, aumentarlo en la cuantía de DOS MILLONES QUININETOS TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS (2.535.694.-€).

Para ello, se emitirán DOS MILLONES QUININETOS TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO (2.535.694) 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 OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS EUROS (872.532.-€), es decir, una prima de emisión de aproximadamente 0,34409988 euros por acción. En consecuencia, el total importe a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascenderá a TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHO MIL DOSCIENTOS VEINTISEIS EUROS (3.408.226.-€). 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 2022 (esto es, 0,34409988 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 QUININETAS TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTAS NOVENTA Y CUATRO (2.535.694) acciones, desembolsando su valor nominal por un importe total de DOS MILLONES QUININETOS TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS (2.535.694.-€), más el importe total de OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS EUROS (872.532.-€) en concepto de prima de emisión,

mediante la compensación del crédito por importe de TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHO MIL DOSCIENTOS VEINTISEIS EUROS (3.408.226.-€) que Renta ostenta frente a la Sociedad, en virtud del IMA 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:

"Décimo.- Aumento del capital social por compensación de créditos por un importe nominal de 2.535.694 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 DOS MILLONES CIENTO SETENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y TRES EUROS (702.172.173.-€), hasta la cifra de SETECIENTOS CUATRO MILLONES SETECIENTOS SIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS (704.707.867.-€), es decir, aumentarlo en la cuantía de DOS MILLONES QUININETOS TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS (2.535.694.-€).

Emitir como representativas del indicado aumento de capital DOS MILLONES QUININETAS TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTAS NOVENTA Y CUATRO (2.535.694) 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 OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS MIL QUINIENOS TREINTA Y DOS EUROS (872.532.-€), es decir, una prima de emisión de aproximadamente 0,34409988 euros por acción.

En consecuencia, el total importe a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascenderá a TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHO MIL DOSCIENTOS VEINTISEIS EUROS (3.408.226.-€).

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 QUININETAS TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTAS NOVENTA Y CUATRO (2.535.694) acciones, desembolsando su valor nominal por un importe total de DOS MILLONES QUININETOS TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS (2.535.694.-€), más el importe total de OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS MIL QUINIENOS TREINTA Y DOS EUROS (872.532.-€) en concepto de prima de emisión, mediante la compensación del crédito por importe de TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHO MIL DOSCIENTOS VEINTISEIS EUROS (3.408.226.-€) que Renta Corporación Real Estate, S.A. ostenta frente a la Sociedad, en virtud del Contrato de Gestión de Inversiones (Investment Management Agreement) que la Sociedad suscribió el 3 de mayo de 2017 con Renta Corporación Real Estate, S.A., que ha sido modificado en diversas ocasiones, siendo la última modificación de fecha 30 de marzo de 2022.

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

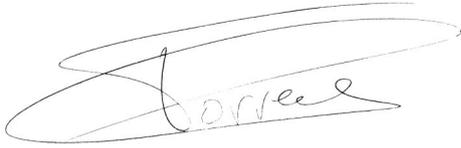
Como resultado de los anteriores acuerdos, se modifica el artículo 5 de los estatutos sociales, que en adelante y con derogación de su anterior redacción, será del tenor literal siguiente:

"Artículo 5.- Capital social

El capital social es de SETECIENTOS CUATRO MILLONES SETECIENTOS SIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS (704.707.867.-€), dividido en SETECIENTAS CUATRO MILLONES SETECIENTAS SIETE MIL OCHOCIENTAS SESENTA Y SIETE (704.707.867) 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
Fecha: 3 de mayo de 2023

DocuSigned by:

5CC1BE89FC2141F...

D. Nicholas Ebrill
Fecha: 3 de mayo de 2023



D. Johannus Antonius Henricus Hans Spikker
Fecha: 3 de mayo de 2023

DocuSigned by:

47AD0C6EF208432...

D. Daniel Loureda López
Fecha: 3 de mayo de 2023

DocuSigned by:

A9F39B14BA4C44F...

Renta Corporación Real Estate, S.A.,
representada por
D. José María Cervera Prat
Fecha: 3 de mayo de 2023

DocuSigned by:

6DDA90C5AD5C497...

D. Fernando Lacadena Azpeitia
Fecha: 3 de mayo de 2023

**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 UNDÉCIMO DEL ORDEN DEL DÍA)**

En Madrid, a 3 de mayo de 2023

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 8 de junio de 2022, 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:

“Undécimo.- 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.

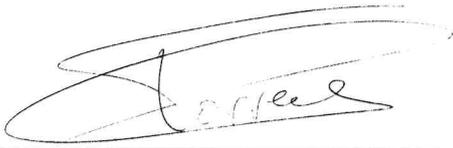
En virtud de la presente autorización, el Consejo de Administración queda facultado para solicitar la admisión a negociación en mercados secundarios oficiales o no oficiales, organizados o no, así como en sistemas multilaterales de negociación, nacionales o extranjeros, tanto de los derechos de suscripción 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 8 de junio de 2022, 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
Fecha: 3 de mayo de 2023

DocuSigned by:

5CC1BE89FC2141F...

D. Nicholas Ebrill
Fecha: 3 de mayo de 2023



D. Johannus Antonius Henricus Hans Spikker
Fecha: 3 de mayo de 2023

DocuSigned by:

47AD0C8EF208432...

D. Daniel Loureda López
Fecha: 3 de mayo de 2023

DocuSigned by:
Renta Corporación Real Estate, S.l.
A9F39B14BA4C44F...

Renta Corporación Real Estate, S.A.,
representada por
D. José María Cervera Prat
Fecha: 3 de mayo de 2023

DocuSigned by:
Fernando Lacadena
8DDA90C5AD5C497...

D. Fernando Lacadena Azpeitia
Fecha: 3 de mayo de 2023