

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 23 de mayo de 2024 ha acordado convocar Junta General Ordinaria de accionistas para su celebración en el domicilio social (Maria de Molina 54.,3ª planta, Madrid), el día 26 de junio de 2024, 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 (Maria de Molina 54, 3ª planta, 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 los artículos 286, 296, 297.1 b), 308, 504 y 506 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 24 de mayo de 2024.

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 la Junta General Ordinaria de accionistas, que se celebrará en el domicilio social el día 26 de junio de 2024, 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 2023
- Segundo.-** Aprobación de la gestión social durante el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2023
- Tercero.-** Aplicación del resultado del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2023
- Cuarto.-** Aprobación de las Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2023
- Quinto.-** Reelección de auditor de cuentas de la Sociedad
- Sexto.-** Toma de razón de la dimisión de D. Alexander Misev, D. Antonius Henricus Hans Spikker Johannus y D. Nicholas Lindsay Thomas Ebrill como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad
- Séptimo.-** Fijación del número de miembros del consejo de administración
- Octavo.-** Nombramiento de D. Tino Mazhinduka como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

Noveno.- Nombramiento de Dña. Inès Topper como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

Décimo.- Comunicación a los accionistas del aumento de capital por importe nominal de 20.590.254.-€ e importe total efectivo de 30.000.000,10.-€, con exclusión del derecho de suscripción preferente, acordado por el Consejo de Administración de la Sociedad el 27 de marzo de 2024

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 María de Molina 54, 3º 28006 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 previsto en los artículos 286, 296, 297.1 b), 308, 504 y 506 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 DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON EL AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL CON CARGO A APORTACIONES DINERARIAS Y CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE, AL AMPARO DE LA AUTORIZACIÓN CONFERIDA POR LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS CELEBRADA EL 7 DE JUNIO DE 2023.

REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS OF VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. IN RELATION TO THE SHARE CAPITAL INCREASE BY MEANS OF MONETARY CONTRIBUTIONS AND EXCLUDING PRE-EMPTIVE RIGHTS, PURSUANT TO THE AUTHORISATION CONFERRED BY THE ORDINARY GENERAL SHAREHOLDERS' MEETING HELD ON 7 JUNE 2023.

1. OBJETO DEL INFORME

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. ("**Vivenio**" o la "**Sociedad**") a los efectos del artículo 506 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**" o "**LSC**") en relación con el aumento de capital social con cargo a aportaciones dinerarias y con exclusión del derecho de suscripción preferente que el Consejo de Administración de la Sociedad tiene previsto realizar al amparo de la autorización conferida por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 7 de junio de 2023, bajo el punto undécimo del orden del día (el "**Aumento de Capital**").

Los principales términos del Aumento de Capital son los siguientes:

- Importe nominal: 20.590.254 euros.
- Número de nuevas acciones a emitir al amparo del Aumento de Capital: 20.590.254 acciones, representativas del 2,92% del capital social de Vivenio a la fecha del Informe (las "**Nuevas Acciones**").
- Precio de emisión: las Nuevas Acciones se emitirán a un precio de emisión de 1,457

1. PURPOSE OF THE REPORT

This report is drafted by the Board of Directors of VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. ("**Vivenio**" or the "**Company**") for the purposes of article 506 of the Spanish Companies Act, the revised text of which was approved by Royal Legislative Decree 1/2010, of 2 July 2010 (the "**Spanish Companies Act**" or "**LSC**") in connection with the share capital increase by means of monetary contributions and excluding pre-emptive rights that the Board of Directors of the Company intends to carry out under the authorization granted by the Ordinary General Shareholders' Meeting of the Company held on 7 June 2023, under item eleventh of the agenda (the "**Capital Increase**").

The main terms of the Capital Increase are as follows:

- Nominal amount: 20,590,254 euros.
- Number of new shares to be issued under the Capital Increase: 20,590,254 shares, representing 2.92% of the share capital of Vivenio as at the date of the Report (the "**New Shares**").
- Issue price: the New Shares will be issued at an issue price of EUR 1.457 per share (EUR 1

[**Updated draft**]

euros por acción (1 euro de nominal, más una prima de emisión de 0,457 euros por acción). En consecuencia, el importe efectivo (nominal más prima de emisión) del Aumento de Capital ascenderá a 30.000.000,10 euros.

El referido precio de emisión es superior al precio medio de cotización de las acciones de Sociedad durante el último trimestre natural finalizado el 31 de diciembre de 2023 (que asciende a 1,35 euros) y representa un incremento del 7,35% sobre el último precio de cierre de la acción disponible al momento de la emisión del informe (1,35 euros, correspondiente al 27 de marzo de 2024).

- Destinatarios: el Aumento de Capital estará dirigido PYLADES INVESTMENTS HOLDING B.V. y AWARE SUPER PTY LTD.
- Efectividad del Aumento de Capital: la efectividad del Aumento de Capital estará condicionada a su ratificación por Aware Super PTY LTD y Pylades Investments Holdings B.V. Una vez cumplida la condición, el Consejo de Administración procederá a la actualización del presente informe y a su ratificación formal adoptando igualmente el correspondiente acuerdo de aumento en los términos propuestos en el presente informe.
- Derecho de suscripción preferente: se excluirá el derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad en la medida en que existen razones de interés social que justifican la necesidad de que los destinatarios referidos anteriormente suscriban el Aumento de Capital.
- Derechos de las Nuevas Acciones: las Nuevas Acciones atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los correspondientes

nominal amount plus a share premium of EUR 0.457 per share). Accordingly, the effective amount (nominal amount plus share premium) of the Capital Increase will be EUR 30,000,000.10.

This issue price is higher than the average trading price of the Company's shares during the last calendar quarter (amounting to €1.35) and represents an increase of 7.35% to the last available closing share price at the time of the issuance of the report (1.35 euros, corresponding to 27 March 2024).

- Addressees: the Capital Increase will be addressed to PYLADES INVESTMENTS HOLDING B.V. and AWARE SUPER PTY LTD.
- Effectiveness of the Capital Increase: the effectiveness of the Capital Increase will be subject to its ratification by Aware Super PTY LTD and Pylades Investments Holdings B.V. of the Capital Increase. Once the condition has been fulfilled, the Board of Directors will proceed to update this report and to its formal ratification, passing the relevant capital increase resolution in the terms proposed in this report.
- Pre-emptive right: the pre-emptive right of the Company's shareholders will be excluded to the extent that there are reasons of corporate interest that justify the need for the above-mentioned addressees to subscribe for the Capital Increase.
- Rights of the New Shares: the New Shares will confer on their holders the same voting and dividend rights as the Company's shares currently in circulation as from the date on which they are registered in their name in the relevant accounting records. Likewise, as

[**Updated draft**]

registros contables. Asimismo, y en cuanto a los derechos económicos, las Nuevas Acciones darán derecho a los dividendos sociales, a cuenta o definitivos, cuya distribución se acuerde a partir de dicha fecha.

- Solicitud de admisión a negociación: se solicitará la admisión a negociación de las Nuevas Acciones en BME Growth.

De conformidad con lo previsto en los artículos 286 y 296 (en relación con el acuerdo de aumento de capital y la consiguiente modificación estatutaria) y 308 y 506 (en lo que se refiere a la exclusión del derecho de suscripción preferente) de la Ley de Sociedades de Capital (y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil, aprobado por Real Decreto 1783/1996, de 19 de julio (el "**Reglamento del Registro Mercantil**")), se requiere la formulación del presente informe por el Consejo de Administración de la Sociedad a los efectos de realizar el Aumento de Capital.

Por otro lado se hace constar que, dadas las condiciones y características del Aumento de Capital, no resulta obligatoria la emisión del informe de experto independiente previsto en el artículo 308 de la Ley de Sociedades de Capital, puesto que: (i) el número de acciones a emitir en virtud del Aumento de Capital no es superior al 20% del capital social; y (ii) el valor nominal de las Nuevas Acciones, más, en su caso, la prima de emisión, es superior al valor razonable de las acciones actualmente emitidas calculado siguiendo lo establecido en el artículo 504 de la Ley de Sociedades de Capital, esto es, calculado considerando la media del valor de cotización de la acción de la Sociedad en BME Growth.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 506.4 de la Ley de Sociedades de Capital, el presente informe será puesto a disposición de los accionistas y comunicado a la primera junta

regards economic rights, the New Shares will entitle the holders to the interim or final corporate dividends, the distribution of which is agreed as from that date.

- Application for admission to trading: application will be made for the New Shares to be admitted to trading on BME Growth.

Pursuant to the provisions of articles 286 and 296 (in relation to the resolution to increase capital and the consequent amendment of the bylaws) and 308 and 506 (in relation to the exclusion of pre-emptive rights) of the Spanish Companies Act (and concordant provisions of the Commercial Registry Regulations, approved by Royal Decree 1783/1996, of 19 July (the "**Commercial Registry Regulations**")), this report is required to be drafted by the Board of Directors of the Company for the purposes of carrying out the Capital Increase.

In addition, it is hereby stated that, given the conditions and characteristics of the Capital Increase, the issuance of the independent expert's report provided for in article 308 of the Spanish Companies Act is not mandatory, since: (i) the number of shares to be issued by virtue of the Capital Increase does not exceed 20% of the share capital; and (ii) the nominal value of the New Shares, plus, if applicable, the share premium, is higher than the fair value of the currently issued shares calculated pursuant to section 504 of the Spanish Companies Act, that is, calculated considering the average trading value of the Company's shares on BME Growth.

In accordance with the provisions of article 506.4 of the Spanish Companies Act, this report will be made available to the shareholders and communicated to

general que se celebre tras la aprobación del Aumento de Capital.

the first general shareholders' meeting to be held after the approval of the Capital Increase.

2. AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE.

2. AUTHORISATION BY THE GENERAL SHAREHOLDERS' MEETING TO THE BOARD OF DIRECTORS TO INCREASE THE SHARE CAPITAL EXCLUDING PRE-EMPTIVE RIGHTS.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 7 de junio de 2023, bajo el punto undécimo del orden del día, acordó autorizar al Consejo de Administración, conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital, para que, durante el plazo máximo de 5 años, pudiera aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias hasta el límite del 50% de la cifra del capital social en el momento de la autorización, en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considerase adecuadas.

The Ordinary General Shareholders' Meeting of the Company held on 7 June 2023, under item eleventh on the agenda, resolved to authorize the Board of Directors, in accordance with the provisions of article 297.1 b) of the Spanish Companies Act, so that, during a maximum period of 5 years, it may increase the share capital by means of cash contributions up to a limit of 50% of the share capital at the time of authorization, on one or more occasions, and at the time and in the amount it deems appropriate.

La referida autorización atribuyó asimismo al Consejo de Administración la facultad adicional de excluir el derecho de suscripción preferente, hasta el límite del 20% del capital social en el momento de la autorización.

The aforementioned authorization also granted the Board of Directors the additional power to exclude pre-emptive rights, up to a limit of 20% of the share capital at the time of authorization.

A estos efectos, el Consejo de Administración de la Sociedad hace constar que el capital social suscrito y desembolsado a la fecha de la autorización ascendía a un importe nominal de 704.707.867 euros.

For these purposes, the Board of Directors of the Company hereby notes that the subscribed and paid-up share capital at the date of authorization amounted to a nominal amount of 704,707,867 euros.

Por tanto y dado que el aumento de capital se realizará con exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas, el Consejo de Administración dispone de la facultad de acordar el aumento del capital social con exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas, en un importe nominal máximo de CIENTO CUARENTA

Therefore, and given that the capital increase will be carried out with the exclusion of shareholders' pre-emptive rights, the Board of Directors has the power to resolve the increase of the share capital with exclusion of shareholders' pre-emptive rights, by a maximum nominal amount of ONE HUNDRED FORTY MILLION NINE HUNDRED AND FORTY-ONE THOUSAND FIVE HUNDRED AND SEVENTY-THREE

[**Updated draft**]

MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS SETENTA Y TRES EUROS (140.941.573.-€) (equivalente al 20% del capital social a la fecha de la autorización), esto es, hasta un importe nominal máximo de OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA EUROS (845.649.440.-€) (el "**Importe Máximo**").

De conformidad con lo anterior, se deja constancia de que el importe nominal del Aumento de Capital previsto es igual a 20.590.254 euros, importe que estaría dentro del Importe Máximo de la autorización conferida por la Junta General Ordinaria de Accionistas de 7 de junio de 2023.

El acuerdo de la Junta General Ordinaria de Accionistas de 7 de junio de 2023, junto con el preceptivo informe del Consejo de Administración, se encuentran a disposición de los accionistas de la Sociedad en la página web corporativa de la Sociedad (<https://www.vivenio.com>).

3. JUSTIFICACIÓN DEL AUMENTO DE CAPITAL

Vivenio tiene como objetivo el desarrollo, la adquisición y la gestión de inmuebles residenciales en alquiler en España, con una estrategia enfocada en prestar el mejor servicio a sus inquilinos para convertirla en la empresa líder del sector en España y retribuir a sus accionistas mediante la generación e incremento de los ingresos recurrentes y la creación de valor mediante la gestión proactiva de su cartera de inmuebles.

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

EUROS (EUR 140. 941,573) (equivalent to 20% of the share capital at the date of authorization), i.e. up to a maximum nominal amount of EIGHT HUNDRED AND FORTY-FIVE MILLION SIX HUNDRED AND FORTY-NINE THOUSAND FOUR HUNDRED AND FORTY EUROS (EUR 845,649,440) (the "**Maximum Amount**").

Pursuant to the foregoing, it is hereby recorded that the nominal amount of the envisaged Capital Increase is equal to EUR 20,590,254, which amount would be within the Maximum Amount of the authorization granted by the Ordinary General Shareholders' Meeting 7 June 2023.

The resolution of the Ordinary General Shareholders' Meeting of 7 June 2023, together with the mandatory report of the Board of Directors, are available to the shareholders of the Company on the Company's corporate website (<https://www.vivenio.com>).

3. JUSTIFICATION FOR THE CAPITAL INCREASE

Vivenio's aim is the development, acquisition and management of residential properties for rent in Spain, with a strategy focused on providing the best service to its tenants to make it the leading company in the sector in Spain and to reward its shareholders by generating and increasing recurring income and creating value through the proactive management of its property portfolio.

The demands that the market imposes on commercial companies require their governing and administrative bodies to be able to make use of the possibilities offered by the regulatory framework to

[Updated draft]

respuestas rápidas y eficaces a necesidades que surgen en el tráfico económico.

provide quick and effective responses to the needs that arise in the business world.

Vivenio se encuentra en búsqueda activa permanente de oportunidades de negocio que refuercen su cifra de negocios y su EBITDA. En este sentido, la Sociedad está valorando la posibilidad de crecer y se encuentra inmersa en varios procesos competitivos que requieren capitalizar la Sociedad.

Vivenio is constantly on the lookout for business opportunities to strengthen its revenues and EBITDA. In this regard, the Company is assessing the possibility of growth and is engaged in several competitive processes.

Para poder aprovechar oportunidades de inversión satisfactoriamente y maximizar su rentabilidad, es crucial poder disponer de forma ágil y rápida de financiación a través del incremento de fondos propios considerando las actuales condiciones del mercado de crédito y que estas oportunidades no se dan con carácter recurrente en el entorno actual de mercado.

In order to successfully take advantage of investment opportunities and maximize their profitability, it is crucial to be able to quickly and swiftly raise financing through equity growth considering the current credit market conditions and that these opportunities do not occur on a recurring basis in the current market environment.

4. EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

4. EXCLUSION OF PRE-EMPTIVE RIGHTS

El Aumento de Capital se llevará a cabo con exclusión del derecho de suscripción preferente de los actuales accionistas de la Sociedad. Dicha exclusión resulta necesaria para lograr el fin perseguido con el mismo tal y como se detalla en el presente informe, todo ello al amparo de lo previsto en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, en relación con los artículos 504 y 308.

The Capital Increase will be carried out with the exclusion of the pre-emptive rights of the Company's existing shareholders. Such exclusion is necessary to achieve the purpose of the Capital Increase, as detailed in this report, pursuant to the provisions of article 506 of the Spanish Companies Act, in connection with articles 504 and 308.

De conformidad con el régimen aplicable para la exclusión del derecho de suscripción preferente en la emisión de Nuevas Acciones, se requiere que los administradores elaboren un informe en el que especifiquen el valor de las acciones de la Sociedad y justifiquen detalladamente la propuesta y la contraprestación a satisfacer por las Nuevas Acciones.

In accordance with the regime applicable to the exclusion of pre-emptive rights in the issue of New Shares, the directors are required to prepare a report specifying the value of the Company's shares and providing detailed justification for the proposal and the consideration to be paid for the New Shares.

[Updated draft]

1) Justificación del Aumento de Capital desde la perspectiva del interés social de la Sociedad.

La exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad requiere que así lo exija el interés social, tal y como se ha puesto de manifiesto en el presente informe. En este sentido, el Consejo de Administración de Vivenio considera que la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas resulta plenamente conforme con los requisitos sustantivos establecidos por la Ley de Sociedades de Capital y, especialmente, con el relativo a la necesidad de que la exclusión venga exigida por el interés social.

En particular, porque: (i) permite llevar a cabo una operación beneficiosa para el interés social bajo una estructura idónea para alcanzar el fin buscado con el Aumento de Capital; (ii) el procedimiento es el más idóneo y adecuado en términos de precio de emisión de las Nuevas Acciones, lo que permitirá a la Sociedad financiar de forma óptima sus nuevas oportunidades de negocio, así como evitar riesgos de ejecución ligados a la exposición a plazos que, por su amplitud, introducen incertidumbres por la eventual volatilidad en los mercados; y (iii) los restantes accionistas distintos de los suscriptores del Aumento de Capital tienen otros mecanismos que les dan la oportunidad de mantener su porcentaje de participación en la Sociedad a un precio más reducido respecto del precio de suscripción de las Nuevas Acciones.

2) Emisión a valor razonable

La Ley de Sociedades de Capital supedita el acuerdo de aumento de capital con exclusión del derecho de suscripción preferente por parte del Consejo de Administración a que el valor nominal de las Nuevas Acciones a emitir, más, en su caso, el importe de la prima de emisión se corresponda con el valor razonable en los términos previstos

1) Justification of the Capital Increase from the perspective of the Company's corporate interest.

The exclusion of the pre-emptive rights of the Company's shareholders requires that the corporate interest so requires, as has been made clear in this report. In this regard, the Board of Directors of Vivenio considers that the exclusion of the pre-emptive rights of the shareholders is in full compliance with the substantive requirements established by the Spanish Companies Act and, in particular, with the requirement that the exclusion be required by the corporate interest.

In particular, because: (i) it allows a transaction beneficial to the corporate interest to be carried out under an ideal structure to achieve the purpose sought with the Capital Increase; (ii) the procedure is the most suitable and appropriate in terms of the issue price of the New Shares, which will allow the Company to optimally finance its new business opportunities, as well as to avoid execution risks linked to the exposure to terms which, due to their length, introduce uncertainties due to possible volatility in the markets; and (iii) the other shareholders, other than the subscriber to the Capital Increase, have other mechanisms that give them the opportunity to maintain their ownership in the Company at a lower price than the subscription price of the New Shares.

2) Issuance at fair value

The Spanish Companies Act makes the resolution to increase capital with exclusion of pre-emptive rights by the Board of Directors conditional upon the nominal value of the New Shares to be issued, plus, if applicable, the amount of the issue premium, corresponding to the fair value in the terms set forth in article 504.3 of the Spanish

[Updated draft]

en el apartado 3 del artículo 504 de la Ley de Sociedades de Capital. En nuestro caso, el precio de suscripción sería superior al citado valor razonable, por lo que se da por cumplido el precepto previsto en el artículo 504.3.

Igualmente, se deja constancia de que, conforme al artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital (en relación con lo dispuesto en los artículos 308 y 504 del mismo texto legal), no es necesario el informe de experto independiente aludido en los preceptos citados debido a que el importe nominal máximo del Aumento de Capital no es superior al 20% del capital social de la Sociedad y el valor nominal de las acciones a emitir más el importe de la prima de emisión corresponderá al valor razonable que resulta del presente informe, siendo en el caso de esta emisión superior al mismo.

Sobre la base de lo anterior, se propone un tipo de emisión de las Nuevas Acciones (nominal más prima) de 1,457 euros por acción, el cual ha sido calculado conforme al valor neto de los activos (NAV) de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023.

Este precio de emisión es, a su vez, superior al precio medio de cotización de las acciones de Sociedad durante el último trimestre natural finalizado el 31 de diciembre de 2023 (que asciende a 1,35 euros por acción).

Por tanto, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que dicho precio es representativo del valor razonable de las acciones de la Sociedad y, en consecuencia, cumple con las exigencias legales previstas al corresponderse con el valor razonable de las acciones de la Sociedad.

Companies Act. In this case, the subscription price would be higher than said fair market value, so the provisions of 504.3 are fulfilled.

It is also stated for the record that, pursuant to article 506 of the Spanish Companies Act (in relation to the provisions of articles 308 and 504 of the same legal text), the independent expert's report referred to in the aforementioned precepts is not necessary because the maximum nominal amount of the Capital Increase does not exceed 20% of the share capital of the Company and the nominal value of the shares to be issued plus the amount of the issue premium will correspond to the fair value resulting from this report, being in this case higher.

On the basis of the foregoing, an issue price of the New Shares (nominal value plus premium) of EUR 1.457 per share is proposed, which has been calculated based on the Company's net asset value (NAV) as of 31 December 2023.

This issue price is, in turn, higher than the average trading price of the Company's shares during the last calendar quarter ended as of 31 December 2023 (amounting to EUR 1.35 per share).

Therefore, the Board of Directors of the Company considers that this price is representative of the fair value of the Company's shares and, consequently, complies with the legal requirements as it corresponds to the fair value of the Company's shares.

English translation for information purposes solely
In case of discrepancy, Spanish version shall prevail.

[Updated draft]

D. / Mr Alfonso Raphael Torres
Villalba

D. / Mr Fernando Lacadena

D. / Mr Johannus Antonius Henricus
Hans Spikker (represented by D. / Mr
Alfonso Raphael Torres Villalba)

Renta Corporación Real Estate, S.A.
representada por D. David Vila Balta

D. / Mr Daniel Loureda López

**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 23 de mayo de 2024

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 undécimo del orden del día de la Junta General Ordinaria de 7 de junio de 2023, 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 7 de junio de 2023, 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.”

* * *

El presente informe es suscrito por miembros del Consejo de Administración de la Sociedad según se detallan a continuación, los cuales 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: 23 de mayo de 2024

D. Johannes Antonius Henricus Hans
Spikker
representado por
D. Alfonso Raphael Torres Villalba
Fecha: 23 de mayo de 2024

Renta Corporación Real Estate, S.A.,
representada por
D. David Vila Balta
Fecha: 23 de mayo de 2024

D. Daniel Loureda López
Fecha: 23 de mayo de 2024

D. Fernando Lacadena Azpeitia
Fecha: 23 de mayo de 2024