

INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO

De conformidad con lo establecido en el apartado 2.1 del artículo 2 de la Circular 3/2020 “Información a suministrar por Empresas incorporadas a negociación en el Segmento BME Growth de BME MTF Equity”, Vivenio Residencial SOCIMI, S.A. (“**Vivenio**” o la “**Sociedad**”, indistintamente), remite al mercado información anual sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

1. ESTRUCTURA DE GOBIERNO

El órgano de administración de Vivenio es el Consejo de Administración, cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de la Sociedad de acuerdo con la ley aplicable vigente y con lo establecido en los Estatutos.

El Consejo de Administración está compuesto por seis consejeros y un secretario y vicesecretario no consejeros, que se identifican a continuación:

- i) Don Alfonso Raphael Torres Villalba: presidente y consejero dominical
- ii) Don Johanus Antonius Henricus Hans Spikker: consejero dominical
- iii) Don Alexander Misev: consejero dominical
- iv) Don Fernando Antonio Lacadena Azpeitia: consejero dominical
- v) Renta Corporación Real Estate, S.A, representada por Don Jose Maria Cervera Prat: consejero dominical
- vi) Don Daniel Loureda López: consejero ejecutivo
- vii) Don Jose Luis Rodriguez Jiménez: secretario no consejero
- viii) Don Diego Pérez -Yarza Lecue: vicesecretario no consejero

El Consejo de Administración se apoya en el Comité de Riesgos y Cumplimiento, el Comité de Remuneraciones y el Comité de Inversiones.

Don Daniel Loureda López (director general) y Don Rafael Palomo Gómez (director financiero) se encargan de supervisar la información financiera, corporativa y de gestión de los inmuebles en explotación que se suministra al Consejo de Administración de manera periódica.

Renta Corporación Real Estate, S.A. (en adelante, “**Renta**”) es responsable de la información de inversión de los inmuebles y activos objeto de análisis para su potencial adquisición, de conformidad con el contrato de gestión de inversiones firmado con la Sociedad (*Investment Management Agreement*) el 25 de febrero de 2021 y modificado el 30 de marzo de 2022.

El Consejo de Administración se reúne una periodicidad bimensual. Desde el inicio de la crisis sanitaria del Covid-19, las reuniones han sido siempre telefónicas o presenciales, si bien en este último caso se ha dado la oportunidad a los consejeros a participar por videoconferencia debido a la pandemia y su imposibilidad de viajar a España por razón de tal pandemia.

2. AREAS OPERATIVAS

La actividad de la Sociedad se puede dividir en dos áreas operativas: el área de inversión y el área de gestión de inmuebles.

2.1. Inversión

La actividad de inversión se desarrolla en dos fases diferenciadas.

A. *Análisis y presentación de transacciones potenciales*

Durante esta fase se plantean por los responsables de Renta a la alta dirección de la Sociedad (director general y director financiero) las alternativas de inversión tanto en inmuebles en operación como suelos para desarrollo propio o proyectos llave en mano, que cumplan los requisitos de ser destinados a vivienda en alquiler en poblaciones españolas de primer nivel. La alta dirección decide qué oportunidades merecen un visto bueno inicial y sobre las que Renta debe realizar el correspondiente análisis de la inversión o *business plan* basado en descuentos de flujos de caja para confirmar que tales inversiones alcanzan unos importes mínimos de rentabilidad.

Tras el análisis por la alta dirección de la Sociedad del *business plan*, se realiza una propuesta de inversión (IP) para la operación, se negocia una oferta no vinculante con el vendedor que, en caso de ser positivamente aceptada, se propone al Comité de Inversiones para su aprobación. El Comité de Inversiones decide en base a toda la información anterior la aprobación o no de cada operación.

Renta, como gestor exclusivo de las operaciones de inversión, realiza un *due diligence* técnico, jurídico, urbanístico y de mercado que permite tener el confort suficiente sobre la información facilitada del inmueble a adquirir o para poner de manifiesto cualquier incidencia no prevista en la información previamente transmitida por el vendedor o que afecte a la rentabilidad del inmueble según el *business plan*. Realizada la *due diligence* la operación se presenta para su aprobación final al Consejo de Administración.

B. *Consumación de la transacción*

La gestión del proceso de negociación de la operación hasta la consumación de la adquisición es realizada por el departamento jurídico y fiscal de Renta, bajo la supervisión del equipo de Vivenio.

2.2. Gestión de inmuebles

Los inmuebles adquiridos se registran y se incorporan al sistema de gestión y administración para su control, gestión y explotación en régimen de arrendamiento. Durante el año 2021 y hasta el 1 de mayo de 2022, la gestión de los activos en explotación la ha llevado a cabo Azzam Vivienda, S.L (“**Azzam**”). Sin embargo, a partir de esta fecha, la Sociedad va a asumir la gestión plena de los inmuebles.

La gestión abarca un amplio espectro de tareas que son las habituales en la explotación de los inmuebles; en particular, la comercialización, administración de contratos, atención al cliente, facturación de alquileres y gestión de devoluciones y cobros, gestión de deuda, administración de servicios generales, resolución de incidencias y administración del inmueble (seguros, proveedores, reparaciones, OPEX, CAPEX, etc.).

Durante todo el 2021 y el primer trimestre de 2022, Vivenio ha estado preparando un equipo de gestión con amplia experiencia en el sector para poder asumir la gestión integral de los inmuebles en explotación a partir del 1 de mayo de 2022.

En el caso de desarrollos propios, el adquirente del suelo a desarrollar es la filial VIVENIO PROMOCION, SLU, que se encarga del proceso y supervisión del desarrollo de la promoción hasta su total finalización y puesta en funcionamiento para explotarse en régimen de arrendamiento. En este proceso se cuenta con todos los técnicos y expertos necesarios, tanto externos como internos, para asegurarse el adecuado fin del desarrollo.

3. AREA JURIDICA



El área jurídica de la Sociedad en los aspectos corporativos y mercantiles está externalizada y contratada a Cuatrecasas, despacho donde prestan sus servicios el secretario y vicesecretario del Consejo de Administración, a través de un contrato de servicios.

Vivenio cuenta con una persona que ocupa la posición de responsable de aspectos legales y cumplimiento, que se encarga (i) de las cuestiones legales y cumplimiento de la Sociedad; (ii) de supervisar el asesoramiento prestado por Renta en relación con las adquisiciones y (iii) de todas las cuestiones legales relativas a la gestión integral de los inmuebles. Dado que a partir del 1 de mayo de 2022 se asume la gestión plena de los inmuebles, el equipo legal se ha reforzado con una persona para las cuestiones legales relativas a la gestión de inmuebles.

4. AREA FINANCIERA

Los estados financieros de la Sociedad se presentan en general para su revisión por parte del Consejo de Administración de forma trimestral.

Las bases de presentación de los estados financieros individuales son sobre principios contables generalmente aceptados en España, y los estados financieros consolidados se presentan bajo criterios contables NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la UE). Vivenio somete sus cuentas a revisión para la emisión del informe de auditoría de forma anual y efectúa una revisión limitada de sus estados financieros a mitad de ejercicio.

La financiación con recursos ajenos es responsabilidad de CFO de la Sociedad y debe estar basada en una política general de perfil o estrategia conservadora, considerándose esta un apalancamiento que no supere en general el 45 - 50 % del valor de los inmuebles adquiridos. En casos de operaciones especiales que requieran superar dicho porcentaje de forma significativa, debería ser autorizado por el Consejo de Administración. La financiación bancaria hipotecaria es la habitual en este tipo de operaciones y se lleva a cabo tanto con bancos nacionales como internacionales. Por el momento del ciclo en el que nos encontramos las operaciones de financiación hipotecaria suelen llevarse a cabo a plazos de 5 años mínimo y 7 años como objetivo, con un alto porcentaje de repago al final de la vida del préstamo y con mayor proporción en los tipos fijos que en los variables.

Finalmente, la Sociedad valora sus inmuebles dos veces al año, al final de cada semestre. Se efectuó una selección entre los profesionales del sector de reconocido prestigio, resultando finalmente nombrado CBRE.

5. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

La Sociedad, posee, entre otras, las siguientes herramientas para garantizar que el entorno de control es adecuado:

i) **Código de Conducta y Reglamento Interno de Conducta**

El Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado un Código de Conducta para todos los empleados, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y de evitar acciones y procedimientos ilícitos o que vayan contra las mejores prácticas corporativas del sector.

La Sociedad es responsable de que todo su personal, incluyendo consejeros y directivos sean conocedores de los mencionados parámetros, valores y principios que conforman las mejores prácticas de buena conducta. De igual forma, el Consejo de Administración ha aprobado un Reglamento Interno De Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores.

ii) **Comité de Riesgos y Cumplimiento**

Con el fin de tener un mayor control y seguimiento de los riesgos el responsable legal y de cumplimiento elabora un mapa de riesgos, que se actualiza y se revisa de forma semestral por parte del Comité de Riesgos y Cumplimiento. Este Comité informa semestralmente al Consejo de



Administración de los riesgos más críticos en cada momento y de las medidas adoptadas para su mitigación. Asimismo, el Comité de Riesgos y Cumplimiento se reúne de forma periódica para analizar cuestiones de gobernanza o cumplimiento relevantes para la Sociedad, informando al Consejo sobre las cuestiones tratadas y sus conclusiones.

iii) Canal de denuncias

Para un mayor control sobre el cumplimiento del Código de Conducta y de las normas de la Sociedad, ésta dispone de un Canal de Denuncias mediante el cual los empleados y cualquier tercero pueden transmitir de forma anónima las denuncias de comportamientos de la Sociedad que sean considerados irregulares, poco éticos o contrarios a la legalidad y las normas de la Sociedad.

iv) Capacidades, formación y evaluación del personal

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado para lo que cuenta con personal con capacidades para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con amplia experiencia en el sector.

v) Procedimientos implantados en la Sociedad

Se relacionan a continuación los procedimientos o procesos más relevantes que tiene implantados la Sociedad en diferentes áreas para reforzar los sistemas de control interno.

- a) Procedimiento para la gestión de las inversiones y desinversiones
- b) Procedimiento para la elaboración del Plan Financiero
- c) Procedimiento para la elaboración de las Cuentas Anuales
- d) Procedimiento para la elaboración de la Valoración de Activos
- e) Procedimiento para la elaboración del Presupuesto de los Activos
- f) Procedimiento para el cierre contable.
- g) Procedimiento para la gestión bancaria y tesorería
- h) Procedimiento para la gestión del cobro.
- i) Procedimiento para el reconocimiento de ingresos
- j) Procedimiento para el registro y control de deuda.
- k) Procedimiento para el registro y control de las contingencias fiscales.
- l) Procedimiento para el control y registro de provisiones y contingencias por litigios
- m) Procedimiento para la prevención del blanqueo de capitales y financiación terrorismo.

vi) Estructura de los apoderamientos

La estructura de poderes de la Sociedad se ha adaptado a fórmulas de mancomunidad con las personas tanto de la Sociedad como de Renta que están al tanto de las operaciones de la Sociedad y se estratifican en diferentes niveles de capacidad en función de aspectos cualitativos del tipo de operación como cuantitativos en la parte de disposición u operaciones de adquisición. Se requiere la intervención de apoderados de mayor nivel de responsabilidad en sendas organizaciones según los importes. Esta tipología de poderes se traslada de forma idéntica en las filiales de la Sociedad.

6. IDENTIFICACION Y EVALUACION DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos, entendiendo como estos una variedad de factores que puedan impactar o afectar negativamente a la estrategia de la Sociedad y a los objetivos definidos que se quieren alcanzar.

Estos riesgos pueden ser de carácter externo e interno y a continuación detallamos de manera no exhaustiva los que se consideran actualmente más relevantes:

- i) Riesgos operativos: incidentes en los inmuebles, falta de información sobre las necesidades de nuestros clientes y valoración de nuestros servicios, retrasos en los proyectos en construcción, incremento de precio de las materias primas y energía, errores en la valoración de los activos, concentración de proveedores y asunción inadecuada de la gestión integral de los inmuebles por falta de recursos humanos y técnicos.
- ii) Riesgos asociados al sector inmobiliario y macroeconómicos: riesgos relacionados con posibles situaciones de crisis económicas o financieras a nivel nacional (por ejemplo, la crisis derivada de la pandemia del Covid-19 o la guerra de Ucrania), escenarios de inflación duraderos o deflación, incremento significativo de la capacidad económica de los ciudadanos por desempleo, etc. efecto y momento del ciclo del sector, mercado de inversión inmobiliaria, efectos de la coyuntura política a efectos de generar desconfianza sobre las previsiones de generación de fondos de la Sociedad, impactos de la competencia en el mercado.
- iii) Riesgos financieros: aunque se intentan mitigar con una política de apalancamiento conservadora, pueden existir dificultades en relación con la obtención de financiación por cuestiones de mercado o por el perfil de riesgo de la sociedad o de sus activos. Los mercados financieros pueden cambiar sus tendencias y tener un ciclo o apetito diferente al actual en las fechas de vencimiento de los préstamos. La correlación entre rentabilidad neta de los activos y los tipos de interés de mercado en cada momento pueden generar un riesgo de refinanciación al vencimiento de cada operación

En relación con la información financiera que se suministra por parte de la Sociedad hay que considerar el riesgo de la valoración de las participaciones sociales de la Sociedad sobre todo sobre la base de la valoración de activos que los valoradores o tasadores de la Sociedad generan con su informe de valoración periódico. Asimismo, las estimaciones sobre activos y pasivos y su corrección pueden en diferentes momentos o coyunturas variar o no coincidir con los inicialmente estimados, aunque sean objeto de revisión periódica por los auditores.

- iv) Riesgos regulatorios y de gobernanza: los principales riesgos a los que nos enfrentamos son los relativos a la posible modificación del entorno regulatorio relativo al arrendamiento de viviendas y el control de rentas. Nos enfrentamos también a riesgos fiscales relacionados directamente con modificaciones en la normativa vigente y la aplicación del régimen especial SOCIMI, que pueden suponer una menor rentabilidad de los accionistas e inversores, dejando de hacer atractivo la formula seleccionada para estas inversiones.

7. COMUNICACIONES AL MERCADO

Toda información que deba ser remitida al mercado es elaborada y supervisada por el equipo directivo de la Sociedad, siendo remitida a continuación al Asesor Registrado, para su revisión y asesoramiento respecto a la documentación a remitir.

Con la información debidamente analizada y revisada, se comparte con los miembros del Consejo de Administración, para conocer si existe algún tipo de objeción o comentario relevante sobre tal información. En el caso de que sea considerada correcta por que no existan objeciones transmitidas en el plazo precedente, se procede a la remisión al mercado a través de la persona o personas autorizadas para realizar dicha comunicación.

La base de la información financiera a remitir al mercado es la generada por la Sociedad y por sus estados financieros, que se rigen por los principios, reglas y criterios de valoración basados en criterios de prudencia y por las mismas bases de presentación que se incorporan en las cuentas anuales de la Sociedad.

Para la gestión y tramitación y contabilización de las transacciones de la Sociedad, esta dispone de aplicaciones específicas del negocio inmobiliario, que están diseñados como herramientas de gestión e información del negocio inmobiliario patrimonial en alquiler.



Todas las herramientas y aplicaciones utilizadas están gestionadas u operadas por empresas de reconocido prestigio en el sector y se usan en base a los contratos o licencias suscritos, respetando la prestación del servicio y con manteniendo las necesarias copias de seguridad y cumpliendo todas las normas relativas a la protección de datos.

El área de control interno de la Sociedad se encarga de la revisión y elaboración de la información financiera previa al cierre, preparando los formatos necesarios para la supervisión y análisis por los directivos de la Sociedad y el Consejo de Administración.

El acceso a los equipos de gestión y elaboración de la información financiera de la Sociedad se encuentra debidamente protegido a través de medidas de acceso y formatos de contraseñas que impiden un acceso a personas no autorizadas.

Como hemos indicado, la Sociedad es la que se encarga de coordinar y elaborar la preparación de la información financiera que debe remitirse con carácter periódico al mercado.

El Consejo de Administración es el responsable final de la publicación de los Hechos Relevantes que de acuerdo con la Circular 3/2020 deban hacerse. El Consejo de Administración es informado de circunstancias y / o aspectos relevantes para la marcha de la Sociedad, y toda la información que se entienda que sea constitutiva de considerarse Hecho Relevante, es consultada además con el Asesor Registrado.

La información financiera periódica remitida al mercado y los Hechos Relevantes comunicados, son publicados en la página web de la Sociedad.

En Madrid, a 20 de abril de 2022

* * *