

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. (en adelante, “**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 los negocios de la Sociedad de acuerdo con la ley aplicable vigente y a lo establecido en los Estatutos.

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

- i) D. Martjin Vos: Presidente y consejero dominical
- ii) D. Alfonso Raphael Torres Villalba: Vicepresidente y consejero dominical
- iii) D. Johanus Antonius Henricus Hans Spikker: consejero dominical
- iv) Renta Corporación Real Estate, S.A, representada por Jose Maria Cervera Prat: consejero dominical
- v) D. Daniel Loureda López: consejero ejecutivo
- vi) D. Jose Luis Rodriguez Jiménez: Secretario no consejero
- vii) D. Diego Pérez -Yarza Lecue: Vicesecretario no consejero

D. Daniel Loureda López (CEO) y D. Rafael Palomo Gómez (CFO) se encargan de supervisar la información financiera y corporativa periódica que se suministra al Consejo de Administración.

Renta Corporación Real Estate, S.A. (en adelante, “**Renta**”) es responsable de la información de gestión de los inmuebles adquiridos y en explotación, en base al contrato de inversión y gestión firmado con la Sociedad (*Asset Management Agreement*) desde el año 2017.

El Consejo de Administración se reúne una periodicidad bimensual, pudiendo ser presenciales o telefónicos según las circunstancias. Durante los años 2020 y 2021 todas las reuniones han sido telefónicas por razón de la crisis sanitaria del Covid-19.

2. AREAS OPERATIVAS

La actividad operativa de la Sociedad se puede dividir en dos fases:

A- Suministro y análisis de oportunidades de inversión

Durante esta fase se plantea por los responsables de Renta a la Dirección de la Sociedad (CEO y CFO) las diferentes alternativas de inversión que pueden estar disponibles en el mercado o sobre inmuebles que cumplan los requisitos de vivienda en alquiler en poblaciones españolas de primer nivel. De forma periódica y de con frecuencia generalmente semanal, se decide cuál de las oportunidades merecen un visto bueno inicial y se solicita a Renta que realice el correspondiente análisis de la inversión o *business plan* basado en descuentos de flujos de caja, que deben alcanzar uno importes mínimos de rentabilidad.

Tras el análisis por la 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 Consejo de Administración como una propuesta para su aprobación (RFA). El Consejo de Administración decide en base a toda la información anterior la aprobación o no de cada operación.



Renta, como gestor exclusivo de las operaciones de adquisición o 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 en el RFA cualquier incidencia no prevista en la información previamente transmitida por el vendedor o que afecte a la rentabilidad del inmueble según el *business plan*.

B- Cierre de la transacción y explotación del inmueble

El cierre de la operación hasta la obtención de la titularidad, en su parte jurídica y fiscal, es realizado por el departamento jurídico de Renta.

El inmueble o los inmuebles adquiridos se registran y se incorporan al sistema de gestión y administración para su control, gestión y explotación en régimen de arrendamiento. La gestión de dichos inmuebles hasta el 31 de diciembre de 2020 ha sido llevada a cabo por Renta, quien a su vez tenía subcontratada la gestión de los inmuebles en explotación a Azzam Vivienda, S.L. ("**Azzam**"). Sin embargo, desde el 1 de enero de 2021, la Sociedad (i) ha internalizado el equipo de gestión de Renta, (ii) se subrogado en el contrato de gestión entre Renta y Azzam de manera que el gestor de los activos en explotación es Azzam y (iii) ha suscrito un nuevo contrato con Renta limitado a las operaciones de inversión y desinversión (*Investment Management Agreement*).

La gestión abarca un amplio espectro de tareas, que son las habituales en la explotación de los inmuebles. Aparte del apartado de ingresos por facturación de alquileres, la comercialización, los gastos de explotación operativos (OPEX), el volcado de información contable al sistema, y todos los aspectos directamente relacionados con los inmuebles, incluso aspectos jurídicos y fiscales, tal y como queda detallado en el contrato de gestión suscrito con Azzam. Aquellos aspectos relacionados con las mejoras o inversiones en los inmuebles que sean capitalizables (CAPEX), también son gestionadas por Azzam, previa aprobación del CEO.

3. AREA JURIDICA

El área jurídica de la Sociedad en los aspectos corporativos, mercantiles y regulatorios 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 ha incorporado durante el año 2020 una persona que ocupa la posición de responsable de aspectos legales y cumplimiento, que se encarga de las cuestiones legales de la Sociedad y de supervisar el asesoramiento prestado por Renta en relación con las adquisiciones y gestión de los inmuebles.

4. AREA FINANCIERA Y DE CONTROLLING

La contabilidad de la Sociedad es llevada a cabo internamente, siendo una parte relevante de la misma en volcado de todos los importes y conceptos que se reciben del equipo de gestión de inmuebles de Renta, como parte de la operativa de todos los meses.

Los estados financieros de la Sociedad se presentan en general para su revisión por parte del Consejo de Administración de forma trimestral, aunque en alguna ocasión se prepare algún cierre en un mes no coincidente con el trimestre natural. 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 adquisición de los inmuebles. 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) 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.

iii) 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.

iv) 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.

v) 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 internos y a continuación detallamos de manera no exhaustiva los que se consideran más relevantes:

- i) Riesgos asociados al sector inmobiliario: 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, evolución de la normativa legal o regulatoria del régimen de arrendamientos y el control de rentas, fiscalidad.
- ii) Riesgos operativos: potenciales situaciones de conflicto de interés, impacto de reclamaciones judiciales o extrajudiciales.
- iii) Riesgos 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) escenarios de deflación, incremento significativo de la capacidad económica de los ciudadanos por desempleo, etc.
- iv) 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 fórmula seleccionada para estas inversiones.
- v) 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.

Con el fin de tener un mayor control y seguimiento de los riesgos se ha realizado a través de consultores externos un mapa de riesgos que se actualiza de forma periódica.

Asimismo, el Consejo de Administración acordó la creación, en septiembre de 2019, de un Comité de Riesgos y cumplimiento, que se ha reunido de forma periódica durante el ejercicio 2020 y 2021 para el análisis o evaluación de este tipo de aspectos y que informa y reporta al Consejo sus reuniones y conclusiones.

7. COMUNICACIONES AL MERCADO

Toda información que deba ser remitida al mercado será 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 procedente, 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 1 de abril de 2021