



28 de octubre de 2019

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) N° 596/2014 sobre el abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la "**Sociedad**" o "**VIVENIO**") pone en conocimiento lo siguiente:

HECHO RELEVANTE

- Estados Financieros Intermedios Consolidados e Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios Consolidados del periodo de seis meses finalizado al 30 de junio de 2019
- Información financiera seleccionada de carácter individual (balance y cuenta de pérdidas y ganancias) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019
- Información sobre el grado de cumplimiento de las proyecciones al cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (<http://www.vivenio.com>).

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que pudiera ser necesaria.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

RAFAEL PALOMO GOMEZ - CFO

Informe de Revisión Limitada

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2019**

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

A los Accionistas de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. por encargo de la Dirección:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES, que comprenden el balance intermedio consolidado al 30 de junio de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado y las notas explicativas de los estados financieros intermedios consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios consolidados, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas de los estados financieros intermedios consolidados adjunta y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios consolidados libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consolidados consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios consolidados adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES, al 30 de junio de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 6/2018 de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A. (Mercado Alternativo Bursátil) sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".

No admitiremos responsabilidad alguna frente a terceros distintos de los destinatarios de este informe.

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

ERNST & YOUNG, S.L.



Francisco V. Fernández Romero

2019 Núm. 01/19/17863

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

24 de octubre de 2019

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES**

**Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2019**

ÍNDICE

- Balance intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.
- Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.
- Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.
- Estado de flujos de efectivo intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.
- Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(Expresado en euros)

Balance Intermedio Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

ACTIVO	Notas	30.06.2019(*)	31.12.2018
ACTIVO NO CORRIENTE		599.488.183	480.091.844
Inmovilizado intangible	6	120.147	78.063
Patentes, licencias, marcas y similares		33.495	37.583
Aplicaciones informáticas		86.652	40.480
Inmovilizado material	7	44.712	25.764
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		44.712	25.764
Inversiones inmobiliarias	8	597.627.696	478.648.351
Construcciones		529.956.107	433.401.830
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos		67.671.588	45.246.521
Inversiones financieras a largo plazo	9	1.695.628	1.339.666
Otros activos financieros		1.695.628	1.339.666
ACTIVO CORRIENTE		105.729.701	23.140.916
Existencias	10	15.260.376	-
Terrenos y solares		15.260.376	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		4.745.655	845.024
Clientes por prestaciones de servicios	9	441.241	320.277
Deudores varios	9	871.832	512.514
Personal	9	3.802	12.233
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	3.428.780	-
Inversiones financieras a corto plazo	9	1.459.393	2.110.925
Otros activos financieros		1.459.393	2.110.925
Periodificaciones a corto plazo		285.979	37.334
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	83.978.298	20.147.633
Tesorería		83.978.298	20.147.633
TOTAL ACTIVO		705.217.884	503.232.760

(*) No auditado

Las notas 1 a 19 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Balance Intermedio Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30.06.2019(*)	31.12.2018
PATRIMONIO NETO		466.456.527	301.595.677
FONDOS PROPIOS		466.456.527	301.595.677
Capital	12.1	437.500.632	286.459.299
Capital escriturado		437.500.632	286.459.299
Prima de emisión	12.2	41.017.498	17.500.701
Reservas	12.3	(1.527.810)	(1.486.270)
Reservas en sociedades consolidadas	12.3	135.404	-
Acciones y participaciones en patrimonio propias		(290.294)	(295.001)
Resultado de ejercicios anteriores	12.3	(11.652.407)	(93.731)
Resultado del ejercicio	16.9	(345.928)	(11.422.387)
Otros instrumentos de patrimonio neto	12.4	1.619.432	10.933.066
PASIVO NO CORRIENTE		233.141.199	192.859.024
Deudas a largo plazo	13	233.141.199	192.859.024
Deudas con entidades de crédito		229.952.193	190.185.461
Otros pasivos financieros		3.189.005	2.673.563
PASIVO CORRIENTE		5.620.158	8.778.059
Provisiones a corto plazo		-	886.516
Deudas a corto plazo	13	572.468	676.146
Deudas con entidades de crédito		572.468	676.146
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		4.635.387	7.196.871
Proveedores	13	544.469	782.756
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	13	143.843	1.290.564
Acreeedores varios	13	2.654.498	4.515.363
Personal	13	182.502	259.754
Pasivos por impuesto corriente	14	62.740	62.740
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	943.531	171.372
Anticipos de clientes	13	103.804	114.322
Periodificaciones		412.303	18.526
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		705.217.884	503.232.760

(*) No auditado

Las notas 1 a 19 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

	Notas	30.06.2019(*)
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	16.1	7.977.228
Prestaciones de servicios		7.977.228
Otros ingresos de explotación	16.1	588.651
Total ingresos por refacturación de gastos		588.651
Gastos de personal	16.2	(630.067)
Sueldos, salarios y asimilados		(584.082)
Seguros sociales		(37.867)
Otros gastos sociales		(8.118)
Otros gastos de explotación		(4.777.959)
Servicios exteriores	16.3	(3.858.098)
Tributos		(972.819)
Otros gastos de gestión		-
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	9.1	52.958
Amortización del inmovilizado	16.4	(1.525.232)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		85.100
Deterioros y pérdidas	16.5	60.443
Resultados por enajenaciones y otras	16.6	24.657
Otros resultados		135.540
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.853.263
Ingresos financieros	16.7	-
Gastos financieros	16.8	(2.199.191)
Por deudas con terceros		(2.173.736)
Otros gastos financieros		(25.455)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-
RESULTADO FINANCIERO		(2.199.191)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(345.928)
Impuesto sobre beneficios	14	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(345.928)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(345.928)

(*) No auditado

Las notas 1 a 19 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados.

No se incluye información comparativa según se indica en la nota 2.2.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

	Notas	30.06.2019 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA		(345.928)
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA		-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(345.928)

(*) No auditado

Las notas 1 a 19 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados.

No se incluye información comparativa según se indica en la nota 2.2.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(Expresado en euros)

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

	Capital escriturado (Nota 12.1)	Prima de emisión (Nota 12.2)	Reservas (Nota 12.3)	Reservas en sociedades consolidadas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultados de ejercicios anteriores (Nota 12.3)	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio neto (Nota 12.4)	Total
Saldo ajustado a 1 de enero de 2018	128.800.000	(1.439.201)	-	-	-	(93.731)	(93.731)	-	127.267.068
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(11.422.387)	(11.422.387)	-	(11.422.387)
Operaciones con socios y propietarios Aumentos de capital (Nota 12.1)	157.659.299	17.500.701	-	-	-	-	-	-	175.160.000
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	(47.069)	-	(295.001)	(93.731)	93.731	-	(342.070)
Otros instrumentos de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	10.933.066	10.933.066
Saldo final a 31 de diciembre de 2018	286.459.299	17.500.701	(1.486.270)	-	(295.001)	(93.731)	(11.422.387)	10.933.066	301.595.677
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(345.928)	-	(345.928)
Operaciones con socios y propietarios Aumentos de capital (Nota 12.1)	151.041.333	23.516.797	-	-	4.707	-	-	(10.933.066)	163.629.771
Operaciones con acciones propias (Nota 12.1)	151.041.333	23.516.797	-	-	-	-	-	(10.933.066)	163.625.064
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	(41.540)	135.404	-	(11.558.676)	11.422.387	-	4.707
Otros instrumentos de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	1.619.432	1.619.432
Saldo final a 30 de junio de 2019(*)	437.500.632	41.017.498	(1.527.810)	135.404	(290.294)	(11.652.407)	(345.928,49)	1.619.432	466.456.527

(*) No auditado

Las notas 1 a 19 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

	Notas	30.06.2019(*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(345.928)
		2.784.948
Ajustes del resultado		
Amortización del inmovilizado	16.4	1.525.232
Variación de provisiones		(52.958)
Deterioro y Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	16.5 y 16.6	(886.516)
Gastos financieros	16.8	2.199.191
		(21.577.359)
Cambios en el capital corriente		
Existencias		(15.260.376)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(3.900.631)
Otros activos corrientes		(248.645)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(2.561.484)
Otros pasivos corrientes		393.777
		(2.058.162)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		
Pagos de intereses		(2.058.162)
Cobros de intereses		-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(21.196.501)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones		
Inmovilizado intangible	6	(87.967)
Inmovilizado material	7	(20.942)
Inversiones inmobiliarias	8	(120.550.743)
Otros activos financieros		295.570
Cobros por desinversiones		
Inversiones inmobiliarias	8	114.559
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(120.249.523)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		
Emisión de instrumentos de patrimonio		165.244.496
		165.244.496
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		
Deudas con entidades de crédito		40.032.192
Otras deudas		39.516.750
		515.442
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		205.276.688
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		63.830.665
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	11	20.147.633
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	11	83.978.298
		63.830.665

(*) No auditado

No se incluye información comparativa según se indica en la nota 2.2

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante) es una sociedad anónima domiciliada en la Calle Velázquez número 51 de Madrid se constituyó el 10 de abril de 2017, bajo la denominación Rembrandt Activos Residenciales Socimi, S.A.

Con fecha 8 de mayo de 2017 la Sociedad Dominante solicitó acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir de la constitución de la misma.

El objeto social de la Sociedad se corresponde con las siguientes actividades:

- La adquisición, venta y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la "Ley de SOCIMIs").
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
- El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representan, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

Actualmente la actividad principal se centra en la explotación en régimen de alquiler de las promociones inmobiliarias residenciales situadas todas ellas en territorio español.

Los ingresos de la Sociedad son generados por el arrendamiento a terceros de las diversas viviendas que componen estos inmuebles residenciales.

La moneda funcional de la Sociedad es el euro.

Nescam 2006 S.L. es una sociedad limitada domiciliada en la Calle Velázquez número 51 de Madrid se constituyó 18 noviembre de 2005. Su actividad consiste en la promoción, construcción y venta de todo tipo de edificios y locales, así como en su explotación mediante arrendamiento.

La sociedad dominante posee una participación del 100% en el capital de Nescam 2006 S.L. adquirida el 4 de octubre de 2018 por 4.708 miles de euros, considerándose como una compra de activo.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

Novidersi S.L. es una sociedad limitada domiciliada en la Calle Velázquez número 51 de Madrid, se constituyó el 18 de noviembre de 2005. Su actividad consiste en la promoción, construcción y venta de todo tipo de edificios y locales, así como en su explotación mediante arrendamiento.

La Sociedad dominante posee una participación del 100% en el capital de Vivenio Promoción, S.L. adquirida el 5 de junio de 2019 por 3.500 euros, considerándose cómo una compra de participación.

Vivenio Alfa, S.L. es una sociedad limitada domiciliada en la Calle Velázquez número 51 de Madrid, se constituyó el 17 de diciembre de 2018. Su actividad consiste principalmente en la explotación de su patrimonio mediante el arrendamiento.

La Sociedad dominante posee una participación del 100% en el capital de Vivenio Alfa S.L. adquirida el 13 de junio de 2019 por 3.500 euros, considerándose cómo una compra de participación.

1.1 Régimen SOCIMI

El 8 de mayo de 2017 se solicitó la incorporación de la Sociedad dominante al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación desde su constitución. La Sociedad dominante ha procedido a registrar a 31 de diciembre de 2018, el correspondiente impuesto de sociedades teniendo en consideración la normativa aplicable a dicho Régimen fiscal de SOCIMIs.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. En opinión de los Administradores, la Sociedad dominante cumplirá plenamente con los mencionados requisitos con anterioridad a la finalización del periodo transitorio.

La Sociedad dominante se encuentra por tanto regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. El artículo 3 de dicha Ley, modificado por la nueva Ley, establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

A efectos de dicho cómputo, si los bienes inmuebles están situados en el extranjero, incluidos los tenidos por las entidades a que se refiere la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán tener naturaleza análoga a los situados en territorio español y deberá existir efectivo intercambio de información tributaria con el país o territorio en el que estén situados, en los términos establecidos en la disposición adicional primera de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:
 - a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
 - b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
 - c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

- Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.
- Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

- Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

Los estados financieros intermedios consolidados se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como el resto de la legislación mercantil vigente.

Los estados financieros intermedios consolidados han sido formulados por los Administradores de la Sociedad dominante para su sometimiento a la aprobación del Consejo de Administración, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Asimismo, se aplican las normas vigentes de consolidación de estados financieros aprobados por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el cual ha sido modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre.

Las cifras incluidas en los estados financieros intermedios consolidados están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.1 Imagen fiel

Los estados financieros intermedios consolidados se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de las sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del grupo consolidado. El estado de flujos de efectivo se ha preparado con el fin de informar verazmente sobre el origen y la utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes del grupo consolidado.

2.2 Comparación de la información

Tal y como se dispone en la Nota 1, la Sociedad Vivenio Residencial Socimi, S.A. formó grupo tras la compra de la sociedad dependiente Nescam 2006, S.L. el 4 de octubre de 2018. En consecuencia, no se dispone de información a efectos comparativos para la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada.

El balance intermedio consolidado al 30 de junio de 2019 presenta como información comparativa el balance al 31 de diciembre de 2018.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, los Administradores han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

Valoración y deterioro de las inversiones inmobiliarias

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor recuperable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor recuperable los Administradores del Grupo solicitan valoraciones de las inversiones inmobiliarias, las cuales se basan en los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte y utilizan una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad dominante optó por aplicar, desde su constitución, el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs), comunicando dicha opción a la Administración tributaria con fecha 8 de mayo de 2017.

Las SOCIMIs, sociedades españolas semejantes a los "real estate investment trusts" (REITs) europeos, son entidades dedicadas a la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento durante, al menos, tres años, a las que también se les permite la tenencia de participaciones en otras entidades de inversión inmobiliaria (como otras SOCIMIs, Fondos de Inversión Inmobiliaria (FIIs), Sociedades de Inversión Inmobiliaria (SIIs), fondos inmobiliarios extranjeros, Entidades Dedicadas al Arrendamiento de Viviendas (EDAV's), etc. y que están obligadas a distribuir en forma de dividendo la mayoría de las rentas generadas.

El régimen jurídico de las SOCIMIs se encuentra recogido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en la redacción dada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (Ley de SOCIMIs).

Se resumen a continuación los aspectos más relevantes de la regulación de las SOCIMIs:

- a) Elementos societarios. Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.
- b) Actividad obligatoria. Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs, REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias (IICIs) y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.
- c) Activos permitidos. Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los Inmuebles Aptos); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otras SOCIMIs o REITs no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o por REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión (todas ellas, Participaciones Aptos, y conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los Activos Aptos).

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.

- d) Origen de ingresos. En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMIs del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado (e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las Participaciones Aptos.
- e) Período de tenencia de activos. Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este período de tenencia de tres años se extiende a las Participaciones Aptos.
- f) Política de distribución. En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptos; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el período de tenencia descrito en el apartado (e) anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido período de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.
- g) Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.
- h) Régimen fiscal. Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

Por otro lado, el incumplimiento del requisito del período mínimo de tenencia de los Activos Aptos expuesto en el apartado (e) anterior determinará: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de Participaciones Aptos, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Además, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento), siempre que, en ambos casos, se cumpla el período mínimo de tenencia de dichos activos referido en el apartado (e) anterior.

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen.

La Sociedad dominante cumple los requisitos establecidos en la anterior Ley a fecha de los presentes estados financieros consolidados.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

Las Sociedades dependientes Nescam 2006 S.L. y Vivenio Alfa, S.L. están acogidas al 30 de junio de 2019 al régimen fiscal EDAV (Entidades Dedicadas al Arrendamiento de Viviendas), lo que supone que la parte de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas al arrendamiento de viviendas, que cumplan con los requisitos marcados para este régimen especial, se encontrará bonificado en un 85% con carácter general y un 90% para el caso de viviendas cuyo arrendatario sea discapacitado, en relación al Impuesto de Sociedades.

3. CRITERIOS DE CONSOLIDACIÓN

Los principales criterios utilizados en la preparación de los estados financieros intermedios consolidados han sido los siguientes:

3.1 Método de consolidación

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 se ha consolidado utilizando el método de integración global la Sociedad Nescam 2006 S.L., Vivenio promoción, S.L. y Vivenio Alfa, S.L. con la Sociedad dominante.

3.2 Homogeneización de la información

Temporal

Los estados financieros intermedios de las sociedades que conforman el Grupo consolidado se refieren a la misma fecha de cierre.

Valorativa

Todos los elementos del activo y pasivo, así como los ingresos y gastos de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, se encuentran valorados, en los aspectos significativos, siguiendo métodos uniformes de acuerdo con las normas de valoración del plan general contable.

3.3 Perímetro de consolidación

Las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación de Vivenio Residencial Socimi, S.A. y Sociedades dependientes a 30 de junio del 2019 son:

Sociedad	Porcentaje de participación directa e indirecta (2019)	
Nescam 2006 S. L	100,00%	Sociedad Dependiente
Vivenio Alfa, S.L.	100,00%	Sociedad Dependiente
Vivenio Promoción S.L.	100,00%	Sociedad Dependiente

3.4 Saldos y transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación

Se ha procedido a eliminar los ingresos y gastos, así como los resultados producidos por operaciones internas significativas y los saldos deudores y acreedores existentes entre las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

4. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

Al 30 de junio de 2019, La Sociedad dominante ha obtenido unas pérdidas de 308.810 euros. Los Administradores de la Sociedad dominante no han realizado ninguna propuesta de resultados al 30 de junio de 2019, al tratarse de un periodo intermedio.

5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por el Grupo en la elaboración de estos estados financieros intermedios consolidados son los siguientes:

5.1 Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado intangible adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los activos intangibles se amortizan sistemáticamente de forma lineal en función de la vida útil estimada de los bienes y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

Propiedad Industrial

Conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria única del Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, con efectos desde el 1 de enero de 2016 estos activos son amortizados de forma prospectiva linealmente en un plazo de 10 años cuando no puedan estimarse de manera fiable su vida útil. El Grupo estima que la vida útil de estos activos es de 5 años.

Aplicaciones informáticas

Esta partida incluye los costes incurridos en relación con las aplicaciones informáticas adquiridas por el Grupo que cumplen las condiciones indicadas anteriormente para su activación.

Su amortización se realiza de forma lineal a largo de su vida útil estimada de 5 años.

5.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado material adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado material se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor de este, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación de este al patrimonio de la empresa y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada.

Los años de vida útil estimada para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

	Años de vida útil
Mobiliario	10 años
Equipos para procesos de información	5 años

En cada cierre de ejercicio, el Grupo revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

5.3 Inversiones inmobiliarias

Las promociones inmobiliarias compuestas de viviendas, plazas de garaje y locales comerciales que se encuentran arrendados a terceros se clasifican como inversiones inmobiliarias. Las inversiones inmobiliarias se valoran con los mismos criterios indicados para el inmovilizado material.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal, en función de la vida útil estimada de 50-75 años.

El Grupo dota las oportunas correcciones por deterioro de sus inversiones inmobiliarias, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de los mismos.

El Grupo determina con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los activos a dicha fecha.

La determinación del valor razonable de todos y cada uno de los activos ha sido realizada a fecha 30 de junio de 2019, a partir de evidencias del mercado que son uniformes con las fuentes de información externa.

La valoración realizada por los tasadores se ha realizado de acuerdo con los Professionals Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña (2018) "Red Book".

La determinación del valor de mercado, aplicando los estándares mencionados, se ha realizado principalmente siguiendo el método de valoración de Descuentos de Flujos de Caja para determinar el valor actual de las propiedades de patrimonio en renta. En el caso de los activos en desarrollo, la determinación del valor de mercado se ha realizado siguiendo el Método Residual Dinámico, cuya metodología consiste en descontar los costes del desarrollo propuesto del valor total del desarrollo añadiendo el margen del beneficio promotor

5.4 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al menos al cierre del ejercicio, el Grupo evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado y, si existen indicios, se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos, entendiendo por dichas unidades generadoras de efectivo el grupo mínimo de elementos que generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

5.5 Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Como arrendador

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

5.6 Activos financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por el Grupo, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance intermedio consolidado, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicial y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un pago anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance intermedio consolidado cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si el Grupo no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si el Grupo mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

El Grupo no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de factoring, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que el Grupo retiene financiación subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, el Grupo reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

5.7 Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige por el Grupo con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, el Grupo evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

Instrumentos de deuda

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar, los créditos y los valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros.

El Grupo considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagos, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el Grupo considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de seis meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas. El Grupo considera para los instrumentos cotizados el valor de mercado de estos como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros, siempre que sea suficientemente fiable.



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

Para los "Activos financieros disponibles para la venta", cuando existen evidencias objetivas de que un descenso en el valor razonable se debe a su deterioro, las minusvalías latentes reconocidas como "Ajustes por cambios de valor" en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada.

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

5.8 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico del Grupo y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance intermedio consolidado, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un cobro anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Cancelación

El Grupo da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo, que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance intermedio consolidado, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original.

5.9 Coberturas contables

El Grupo realiza operaciones de cobertura de flujos de efectivo de los préstamos recibidos a tipo de interés variable. Sólo se designan como operaciones de cobertura aquellas que eliminan eficazmente algún riesgo inherente al elemento o posición cubierta durante todo el plazo previsto de cobertura, lo que implica que desde su contratación se espera que ésta actúe con un alto grado de eficacia (eficacia prospectiva) y que exista una evidencia suficiente de que la cobertura ha sido eficaz durante la vida del elemento o posición cubierta (eficacia retrospectiva).

Las operaciones de cobertura se documentan de forma adecuada, incluyendo la forma en que se espera conseguir y medir su eficacia, de acuerdo con la política de gestión de riesgos del Grupo.

El Grupo para medir la eficacia de las coberturas realiza pruebas para verificar que las diferencias producidas por las variaciones del valor de los flujos del elemento cubierto y su cobertura se mantienen dentro de un rango de variación del 80% al 125% a lo largo de la vida de las operaciones, cumpliendo así las previsiones establecidas en el momento de la contratación.

Cuando en algún momento deja de cumplirse esta relación, las operaciones de cobertura dejan de ser tratadas como tales y son reclasificadas a derivados de negociación.

Para contabilizar las coberturas, éstas son clasificadas como:

- Coberturas de valor razonable, cuando cubren la exposición a cambios en el valor razonable de un activo o pasivo registrados.
- Coberturas de flujos de efectivo, cuando cubren la exposición a la variación de los flujos de efectivo que es atribuible bien a un riesgo concreto asociado con un activo o pasivo, o bien a una transacción prevista.
- Coberturas de una inversión neta en un negocio en el extranjero.

El Grupo aplica el siguiente tipo de cobertura, que se contabiliza tal y como se describe a continuación:

- Coberturas de flujos de efectivo: Cubren la exposición al riesgo de la variación en los flujos de efectivo atribuibles a cambios en los tipos de interés de los préstamos recibidos. Para cambiar los tipos variables por tipos fijos se contratan permutas financieras. La parte de la ganancia o la pérdida del instrumento de cobertura, que se ha determinado como cobertura eficaz, se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada en ejercicios venideros. Adicionalmente, la parte de la cobertura que se ha determinado como ineficaz, se imputa directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

5.10 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería del Grupo.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

5.11 Impuestos sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que el Grupo satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio 2019 es del 25 por ciento, mientras que el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0 por ciento. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que el Grupo puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que el Grupo vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos, siempre y cuando el Régimen tributario aplicable a las Sociedades del Grupo lo permita.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance intermedio consolidado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación en ejercicios fiscales futuros.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

5.12 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance intermedio consolidado intermedio clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación del Grupo y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo, son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

El ciclo normal de explotación es inferior a un año para todas las actividades, excepto para la actividad de instalación, montaje y conservación de equipos de señalización de vías férreas, que depende de los plazos de los proyectos.

5.13 Ingresos y gastos

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

Los ingresos se reconocen cuando es probable que el Grupo reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que el Grupo pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos.

Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Adicionalmente, se deben cumplir las siguientes condiciones dependiendo del tipo de actividades desarrolladas por el Grupo:

- Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato.

5.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio del Grupo con el objeto de ser utilizados de forma duradera, en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe "Inmovilizado material", siendo amortizados con los mismos criterios.

5.15 Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente, excepto para las siguientes transacciones:

- Las aportaciones no dinerarias de un negocio a una empresa del grupo se valoran, en general, por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en los estados financieros intermedios consolidados en la fecha en la que se realiza la operación.
- En las operaciones de fusión y escisión de un negocio, los elementos adquiridos se valoran, en general, por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

los estados financieros intermedios consolidados. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores del Grupo consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

5.16 Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio

La totalidad de los planes vigentes de retribución a largo plazo a sus empleados, que incluyen planes sobre acciones, se liquidan mediante la entrega de acciones de la Sociedad, las cuales cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil. El gasto de personal se determina en base al importe calculado sobre el incremento de valor anual de la Sociedad (de acuerdo con los criterios de EPRA NAV ajustado) a 31 de diciembre de cada año y que incluye el valor de mercado de los activos a dicha fecha según las valoraciones que realiza un experto independiente. Si dicho incremento de valor es superior al 8%, el importe que se devenga supone un 10% del mismo hasta un máximo relacionado con la retribución fija de las personas a las que aplique el plan de retribución. Los importes devengados se liquidan con acciones se registran en el epígrafe de "Otros instrumentos de patrimonio neto", una vez realizada la deducción de la provisión para los impuestos legalmente aplicables (IRPF) por la retribución personal asignada. Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, no se ha devengado ningún importe por dicho concepto, ni se tienen evidencias suficientes para estimar que al cierre del ejercicio se pudiera cumplir con una rentabilidad mínima, que requiriera un devengo o provisión a 30 de junio de 2019.

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado intangible son los siguientes:

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019(*)

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Trasposos	Saldo final
Coste					
Patentes licencias marcas y similares	47.487	675	-	-	48.162
Aplicaciones Informáticas en curso	40.480	46.172	-	-	86.652
	87.967	87.967			134.814
Amortización acumulada					
Patentes licencias marcas y similares	(9.905)	(4.762)	-	-	(14.667)
	(9.905)	(4.762)			(14.667)
Valor neto contable	78.063	83.205	-	-	120.147
<i>No auditado (*)</i>					

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

31 de diciembre de 2018

(Euros)	Altas perimetro	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
Coste					
Patentes licencias marcas y similares	35.528	11.919	-	-	47.487
Aplicaciones Informáticas en curso	-	40.480	-	-	40.480
	35.528	52.339	-	-	87.967
Amortización acumulada					
Patentes licencias marcas y similares	(604)	(9.301)	-	-	(9.905)
	(604)	(9.301)	-	-	(9.905)
Valor neto contable	34.925	43.138	-	-	78.063

6.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas de aplicaciones informáticas de Vivenio corresponden al nuevo sistema informático adoptado por la compañía por importe de 46.172 euros al 30 de junio de 2019 (40.480 euros al 31 de diciembre de 2018).

Las altas de propiedad industrial de Vivenio a 31 de junio de 2018 se correspondían al diseño de la página web por importe de 6.440 euros.

7. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado material son los siguientes:

(euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019(*)					
Coste					
Mobiliario	5.641	1.127	-	-	6.768
Equipos proceso información	21.753	19.815	-	-	41.568
	27.395	20.942	-	-	48.336
Amortización acumulada					
Mobiliario	(545)	(337)	-	-	(882)
Equipos proceso información	(1.086)	(1.656)	-	-	(2.742)
	(1.630)	(1.994)	-	-	(3.624)
Valor neto contable	25.764	19.286	-	-	44.712

(*) No auditado

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
31 de diciembre de 2018					
Coste					
Mobiliario	4.700	1.510	(569)	-	5.641
Equipos proceso información	4.105	17.648	-	-	21.753
	8.805	19.158	(569)	-	27.395
Amortización acumulada					
Mobiliario	(109)	(495)	59	-	(545)
Equipos proceso información	(138)	(948)	-	-	(1.086)
	(247)	(1.443)	59	-	(1.630)
Valor neto contable	8.558	17.710	(509)	-	25.764

7.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, así como las de el ejercicio 2018 se han debido fundamentalmente a la adquisición de mobiliario y equipos informáticos destinados a la oficina de Madrid.

7.2 Arrendamientos operativos

El Grupo tiene arrendadas sus oficinas centrales en Madrid a la empresa del grupo Renta Corporación Real Estate, S.A. hasta el 31 de mayo de 2018. Posteriormente, este contrato ha sido renovado tácitamente por periodos de un año si ninguna de las partes se opone.

Los gastos de dicho contrato han ascendido a 12.810 euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 (19.835 euros en el ejercicio 2018) (Nota 16.3).

7.3 Otra información

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 el Grupo tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable del inmovilizado material.

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre 2018, el Grupo no tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados. Tampoco existen elementos dentro del inmovilizado material afectos a garantías, ni tampoco sujetos a restricciones en cuanto a su titularidad.

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

(euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Variaciones en el perímetro	Saldo final
Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019(*)					
Coste					
Construcciones	439.211.722	98.125.676	(114.559)	-	537.222.839
	439.211.722	98.125.676	(114.559)	-	537.222.839
Inmovilizado en curso y Anticipos	45.246.521	22.425.067	-	-	67.671.588
	45.246.521	22.425.067	-	-	67.671.588
Amortización acumulada					
Construcciones	(2.826.194)	(1.518.477)	1.195	-	(4.343.476)
	(2.826.194)	(1.518.477)	1.195	-	(4.343.476)
Total Deterioro Acumulado	(2.983.699)	(509.400)	569.844	-	(2.923.255)
Valor neto contable	478.648.351	119.836.878	(857.533)	-	597.627.696

(*) No auditado

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Variaciones en el perímetro	Saldo final
31 de diciembre de 2018					
Coste Construcciones	98.724.488	335.223.293	(7.163.622)	12.427.564	439.211.722
	98.724.488	335.223.293	(7.163.622)	12.427.564	439.211.722
Inmovilizado en curso y Anticipos	-	45.246.521	-	-	45.246.521
	-	45.246.521	-	-	45.246.521
Amortización acumulada Construcciones	(216.431)	(1.858.977)	32.481	(783.266)	(2.826.194)
	(216.431)	(1.858.977)	32.481	(783.266)	(2.826.194)
Total Deterioro Acumulado	-	(2.988.226)	4.526	-	(2.983.699)
Valor neto contable	98.508.057	375.681.482	(7.126.614)	11.644.298	478.648.351

8.1 Descripción de los principales movimientos y saldos

Las altas del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 se corresponden principalmente a las adquisiciones de una serie de inmuebles por importe total de 95.982.922 euros, que están ubicados en Madrid.

Las altas del ejercicio 2018 se correspondían principalmente a las adquisiciones de una serie de inmuebles por importe total de 333.983.198 euros, que están ubicados en Madrid, Barcelona, Valencia y Sevilla.

Las bajas del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 se corresponden principalmente con la venta de un inmueble ubicado en Jovellanos, y que ha supuesto a la Sociedad unos beneficios de 24.657 euros (Nota 16.6.)

Las bajas del ejercicio 2018 se correspondían principalmente a la venta de inmuebles que estaban ubicados en Jovellanos, Liverpool y C. Humanes, que han supuesto a la Sociedad unos beneficios de 152.625 euros.

Las variaciones en el perímetro de consolidación del ejercicio 2018 se correspondían con la incorporación de Nescam 2006 S.L. al consolidado.

8.2 Arrendamientos operativos

Todas las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los contratos de arrendamiento tienen una duración entre uno y siete años.

Los ingresos por rentas y por gastos repercutidos provenientes de dichos contratos han ascendido en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 a 7.977.228 euros y 588.651 euros respectivamente (Nota 16.1).

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos, sin incluir amortizaciones, durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 han sido 4.398.941 euros.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

El detalle de los cobros futuros previstos de acuerdo con los plazos legales máximos para los inquilinos estipulados en los contratos de arrendamiento operativo, correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 es el siguiente:

(euros)	30.06.2019 (*)	31.12.2018
Hasta un año	2.095.550	10.621.461
De un año a cinco años	23.098.117	11.460.429
Más de cinco años	26.669.953	350.550
	51.863.620	22.432.440

(*) No auditado

8.3 Otra información

El Grupo tiene comprometidas adquisiciones de activos mediante contratos de llave en mano sobre promociones inmobiliarias situadas en Villaverde Madrid, y Sant Adria de Besòs Barcelona. Se ha entregado anticipos a cuenta de dicha adquisición, durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 por valor de 23.739.079 euros, (45.246.521 euros en el ejercicio anterior)

El Grupo tiene inversiones inmobiliarias con un valor neto contable al 30 de junio de 2019 de 467.843.475 euros hipotecadas como garantía de préstamos por importe de 235.620.632 euros a dicha fecha (376.617.737 y 190.563.512 euros respectivamente a 31 de diciembre de 2018) (Nota 13).

A 30 de junio de 2019 el Grupo tiene registrado un deterioro de activos por valor de 2.923.255, correspondiente a las promociones inmobiliarias de Josep Tarradellas, Pere Calders, Moncada, Cr. Balmes, Cambrils y Roc Codo, debido a que el valor neto contable de estos activos se encontraba por encima del valor razonable neto de las valoraciones realizadas por el experto independiente. Al 31 de diciembre de 2018 el deterioro registrado fue de 2.983.699 euros.

Como se indica en la nota 5.3, el Grupo realiza valoraciones periódicas de sus inversiones inmobiliarias. El valor razonable neto de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 30 de junio de 2019 calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente no vinculado a la Sociedad asciende a un total de 596.852.000 euros (475.275.000 euros al 31 de diciembre de 2018). Dentro de estas valoraciones, no se incluye el "inmovilizado en curso y anticipos", ya que corresponde con contratos llave en mano "forward funding".

La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. De acuerdo con las valoraciones de los expertos independientes no hay activos cuyo valor recuperable sea inferior al valor neto en libros.

Las características de las promociones inmobiliarias del Grupo junto con el detalle de metros cuadrados arrendados se detallan a continuación:

	Metros cuadrados alquilables (s/r)		Grado de ocupación 30.06.2019(*)
	Residencial	Locales	
Total	190.778	5.151	93%

(*) No auditado

	Metros cuadrados alquilables (s/r)		Grado de ocupación 31.12.2018
	Residencial	Locales	
Total	166.615	3.758	87%

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

9. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros es la siguiente:

(euros)	30.06.2019(*)(**)	
	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a largo plazo		
Préstamos y partidas a cobrar	1.695.628	1.695.628
	1.695.628	1.695.628
Activos financieros a corto plazo		
Préstamos y partidas a cobrar	2.776.268	6.700.613
	2.776.268	6.700.613
Total activos financieros	4.471.896	8.396.241
(*) No auditado		
(**) No se incluyen los saldos con Administraciones Públicas		

(euros)	31.12.2018 (**)	
	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a largo plazo		
Préstamos y partidas a cobrar	1.339.666	1.339.666
	1.339.666	1.339.666
Activos financieros a corto plazo		
Préstamos y partidas a cobrar	2.955.949	2.955.949
	2.955.949	2.955.949
Total activos financieros	4.295.615	4.295.615
(**) No se incluyen los saldos con Administraciones Públicas		

Estos importes se desglosan en el balance intermedio consolidado de la siguiente forma:

(euros)	30.06.2019(*) (**)	
	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros no corrientes		
Fianzas entregadas a largo plazo	1.384.300	1.384.300
Depósitos constituidos a largo plazo	311.328	311.328
	1.695.628	1.695.628
Activos financieros corrientes		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	441.241	758.147
Deudores varios	871.832	1.056.817
Personal	3.802	3.476
Otros activos financieros	1.459.393	1.453.393
	2.776.268	3.271.833
Total activos financieros	4.471.896	4.967.461
(*) No auditado		
(**) No se incluyen saldos con Administraciones Públicas		



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(euros)	31.12.2018	
	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros no corrientes		
Fianzas entregadas a largo plazo	1.033.222	1.033.222
Depósitos constituidos a largo plazo	306.445	306.445
	1.339.666	1.339.666
Activos financieros corrientes		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	320.277	320.277
Deudores varios	512.514	512.514
Personal	312.233	312.233
Otros activos financieros	2.110.925	2.110.925
	2.955.949	2.955.949
Total activos financieros	4.295.615	4.295.615

9.1 Préstamos y partidas a cobrar

El detalle de los activos financieros clasificados en esta categoría es el siguiente:

(Euros)	30.06.2019(*)	31.12.2018
Activos financieros a largo plazo		
Fianzas entregadas a largo plazo	1.384.300	1.033.222
Depósitos constituidos a largo plazo	311.328	306.445
	1.695.628	1.339.666
Activos financieros a corto plazo		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.316.875	845.024
Otros activos financieros	1.459.393	2.110.925
	2.776.268	2.955.949
	4.471.896	4.295.615

(*) No auditado

Fianzas entregadas a largo plazo

Este epígrafe recoge, al 30 de junio de 2019, las fianzas depositadas en los organismos públicos correspondientes, según lo establecido en la normativa vigente, por importe 1.384.300 euros. (1.033.222 euros al 31 de diciembre de 2018)

Depósitos constituidos a largo plazo

Este epígrafe recoge principalmente el contrato de Liquidez con el intermediario financiero Renta 4 Banco. El Grupo se compromete a poner a disposición del proveedor de liquidez 300.000 euros, así como 260.870 acciones con la finalidad de permitir al mismo hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del mencionado contrato.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición de este epígrafe es la siguiente:

(euros)	30.06.2019(*)	31.12.2018
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	441.241	320.277
Deudores varios	871.832	512.514
Personal	3.802	12.233
	1.316.875	845.024

(*) No auditado

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

Otros activos financieros corrientes

El Grupo registra bajo este epígrafe las provisiones de fondos que tiene entregadas para hacer frente a las liquidaciones de impuestos e inscripciones de documentos públicos (compraventas, constitución hipotecas, etc.).

Correcciones valorativas

El saldo de la partida "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro. Los movimientos habidos en dichas correcciones han sido los siguientes:

(euros)	30.06.2019	31.12.2018
Saldo inicial	253.888	-
Dotaciones netas	(92.983)	229.812
Variación en el perímetro	-	24.076
Saldo final	160.905	253.888

A su vez durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 se han considerado como incobrables, y por tanto se ha reconocido una pérdida, créditos por importe de 28.339 euros.(5.548 durante el ejercicio 2019).

10. EXISTENCIAS

En junio de 2019 se han adquirido terrenos y solares por importe de 15.260.376 euros (0 miles de euros al 31 de diciembre de 2018) con objeto de realizar la promoción y venta de los mismos.

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe es la siguiente:

(Euros)	30.06.2019(*)	31.12.2018
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	83.978.298	20.147.633
	83.978.298	20.147.633

(*) No auditado

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

12. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

12.1 Capital escriturado

El Capital Social inicial de la Sociedad dominante está constituido por 128.800.000 acciones de un euro de valor nominal cada una totalmente suscritas y desembolsadas.

El 31 de mayo de 2018 se realizó una ampliación de capital en la sociedad dominante, por aportación dineraria, mediante la emisión de 5.000.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron sin prima de emisión. La ampliación fue suscrita en su totalidad por los accionistas existentes, habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 133.800.000 euros.

El 18 de junio de 2018 se realizó una ampliación de capital en la sociedad dominante, por aportación dineraria, mediante la emisión de 72.542.619 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron con una prima de emisión de 7.457.381 euros, es decir, 0,1 euros por acción. Todos los accionistas renunciaron al derecho de suscripción en su totalidad, quedando el capital social a dicha fecha en 206.342.619 euros.

El 26 de junio de 2018 se realizó una ampliación de capital en la sociedad dominante, por aportación dineraria, mediante la emisión de 45.293.958 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron con una prima de emisión de 4.706.042 euros, es decir, 0,1 euros por acción. Todos los accionistas renunciaron al derecho de suscripción en su totalidad, quedando el capital social a dicha fecha en 251.636.577 euros.

El 6 de noviembre de 2018 se realizó una ampliación de capital en la sociedad dominante, por aportación dineraria, mediante la emisión de 34.822.722 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron con una prima de emisión de 5.337.278 euros, es decir, 0,15 euros por acción. Todos los accionistas renunciaron al derecho de suscripción en su totalidad, quedando el capital social a dicha fecha en 286.459.299 euros.

El 23 de mayo de 2019 se realizó una nueva ampliación de capital, por aportación dineraria, mediante la emisión de 141.056.090 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas. Estas acciones emitieron una prima de emisión de 22.568.974, quedando el capital social a dicha fecha en 427.515.389 euros.

El 26 de junio de 2019 se realizó una nueva ampliación de capital, mediante compensación de créditos, mediante la emisión de 5.046.482 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron con una prima de emisión de 157.620 euros. En la misma fecha se realiza una nueva ampliación de capital, por compensación de créditos, mediante la creación de acciones representativas de 4.938.761 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas. Las acciones se emiten con una prima de emisión total de 790.203 euros, quedando el capital social a dicha fecha de 437.500.632 euros.

Al 30 de junio de 2019 los costes totales de las ampliaciones de capital en la sociedad dominante por 42.424 euros se han registrado como menor importe de reservas (47.069 euros al 31 de diciembre de 2018) (Nota 12.3).

Por tanto, al 30 de junio de 2019, el capital estaba compuesto por 437.500.632 acciones de un euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 41.017.498 euros. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos. La totalidad de las acciones que componen el capital social se encuentran admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil – sección SOCIMIS.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

El detalle de los accionistas y su participación en el capital es el siguiente:

	30.06.2019(*)	31.12.2018
Pylades Investments Holding B.V.	96,72%	98,48%
Renta Corporación Real Estate, S.A.	2,66%	0,91%
Oravla Inversiones, S.L.	0,24%	0,36%
Autocartera y accionistas minoritarios	0,39%	0,25%
	100%	100%

(*) No auditado

El 31 de diciembre de 2018 la Sociedad se comprometió a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 300.000 euros en efectivo y 260.870 acciones, equivalente a 300.000 euros, con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha adquirido 23.093 acciones propias por importe total de 26.643 euros; asimismo, la Sociedad ha vendido 27.261 acciones por importe total de 31.350 euros. Por tanto, el saldo resultante de la autocartera a 30 de junio de 2019 asciende a 256.702 acciones valoradas por un importe total de 290.294 euros a 30 de junio de 2019.

12.2 Prima de emisión

Los movimientos habidos en la prima de emisión han sido los siguientes:

(euros)	
Saldo 31 de diciembre de 2018	17.500.701
Ampliación de capital del 23 de mayo de 2019	22.568.974
Ampliación de capital del 23 de junio de 2019	157.620
Ampliación de capital del 26 de junio de 2019	790.203
Saldo al 30 de junio de 2019(*)	41.017.498

(*) No auditado

La prima de emisión es de libre distribución.

12.3 Reservas y resultados de ejercicios anteriores

(euros)	Saldo inicial	Distribución de resultados	Otras variaciones del patrimonio neto	Saldo final
30 de junio de 2019(*)				
Reservas voluntarias	(1.486.270)	-	(41.540)	(1.527.810)
Reservas en sociedades consolidadas	-	-	135.404	135.404
Resultados de ejercicios anteriores	(93.731)	(11.558.676)	-	(11.652.407)
	(1.580.001)	(11.558.676)	93.864	(13.044.813)

(*) No auditado

(euros)	Saldo inicial	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital	Saldo final
31 de diciembre de 2018				
Reservas voluntarias	(1.439.201)	-	(47.069)	(1.486.270)
Resultados de ejercicios anteriores	-	(93.731)	-	(93.731)
	(1.439.201)	(93.731)	(47.069)	(1.580.001)

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

El importe de reservas en sociedades consolidadas se distribuye de la siguiente forma:

(euros)	30.06.2019(*)
Nescam, S.L.	136.289
Vivenio Promoción	(885)
Vivenio Alfa	-
Total	135.404

12.4 Otros instrumentos de patrimonio neto

La Sociedad tiene un contrato de Asset Management con Renta Corporación Real Estate, S.A. hasta el 3 de mayo del 2022, en el cual se incluye un "Origination Fee", que supone el 1,5% sobre el precio de adquisición de las promociones inmobiliarias. En dicho contrato se estipula que los primeros 1.500.000 euros de facturación se liquidan con tesorería, los siguientes 7.500.000 euros se liquidan mediante la emisión y entrega de acciones de la Sociedad, y los siguientes importes se liquidan el 50% con tesorería y el 50% con la entrega de acciones de la Sociedad. Al 30 de junio de 2019, la parte del importe devengado por "Origination Fee" que se pagará en acciones asciende a 1.619.432 acciones euros que se cancelará con la entrega de 1.396.062 acciones de 1 euro de valor nominal y con una prima de emisión de acciones de 223.370 euros. Dichas acciones serán emitidas por la Sociedad durante 2020.

Por otra parte, el citado contrato incluye un "Incentive Fee", calculado sobre el incremento de valor anual de la Sociedad (calculado de acuerdo a los criterios de EPRA NAV ajustado) a 31 de diciembre de cada año, y que incluye el valor de mercado de los activos a dicha fecha según las valoraciones que realiza un experto independiente. Si dicho incremento de valor es superior al 8%, el "Incentive Fee" supone el 20% del mismo, y si es superior al 10%, el exceso adicional sobre dicho porcentaje se liquida al 24% del citado incremento de valor. Para la determinación del incremento de valor se tienen en cuenta las distribuciones e incrementos con los accionistas en los fondos propios de la Sociedad. Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, no se ha devengado ningún importe por dicho fee.

Asimismo, se incluye un "Asset Sale Fee" que supone el 1,5% del precio de venta del activo que se liquidará el 50% mediante tesorería y el 50% mediante la emisión de acciones. Al 30 de junio de 2019, no se ha devengado ningún importe por dicho fee. Las ventas realizadas durante el ejercicio se corresponden con la ejecución de opciones de compra.

13. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros es la siguiente:

(euros)	30.06.2019(*) (**)		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Débitos y partidas a pagar	229.952.193	3.189.005	233.141.199
	229.952.193	3.189.005	233.141.199
Pasivos financieros a corto plazo			
Débitos y partidas a pagar	572.468	3.629.116	4.201.584
	572.468	3.629.116	4.201.584
	230.524.661	6.818.121	237.342.782

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(euros)	31.12.2018 (**)		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Débitos y partidas a pagar	190.185.461	2.673.563	192.859.024
	190.185.461	2.673.563	192.859.024
Pasivos financieros a corto plazo			
Débitos y partidas a pagar	676.146	6.962.759	7.638.905
	676.146	6.962.759	7.638.905
	190.861.607	9.636.322	200.497.929

(**) No se incluyen los saldos con Administraciones Públicas

Estos importes se desglosan en el balance intermedio consolidado de la siguiente forma:

(euros)	30.06.2019(*) (**)		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
Pasivos financieros no corrientes			
Deudas a largo plazo	229.952.193	3.189.005	233.141.199
	229.952.193	3.189.005	233.141.199
Pasivos financieros corrientes			
Deudas a corto plazo	572.468	-	572.468
Proveedores	-	544.469	128.238
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	143.843	143.843
Acreedores varios	-	2.654.498	3.174.533
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	182.502	182.502
Anticipos	-	103.804	-
	572.468	3.629.116	4.201.584
	230.524.661	6.818.121	237.342.782

(*) No auditado

(**) No se incluyen los saldos con Administraciones Públicas

(euros)	31.12.2018 (**)		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
Pasivos financieros no corrientes			
Deudas a largo plazo	190.185.461	2.673.563	192.859.024
	190.185.461	2.673.563	192.859.024
Pasivos financieros corrientes			
Deudas a corto plazo	676.146	-	676.146
Proveedores	-	782.756	782.756
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	1.290.564	1.290.564
Acreedores varios	-	4.515.364	4.515.364
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	259.754	259.754
Anticipos	-	114.332	114.332
	676.146	6.962.759	7.638.905
	190.861.607	9.636.322	200.497.929

(**) No se incluyen los saldos con Administraciones Públicas

El valor razonable de los préstamos y créditos de entidades de crédito a largo plazo es de 230.525.110 euros al 30 de junio de 2019 (190.185.461 euros al 31 de diciembre de 2018). El valor razonable de las deudas con entidades de crédito, calculado en base al método de descuento de flujos de efectivo, no difería significativamente de su valor contable.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

13.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito es el siguiente:

(Euros)	30.06.2019(*)	31.12.2018
A largo plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	229.952.193	190.185.461
	229.952.193	190.185.461
A corto plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	572.468	676.146
	572.468	676.146
	230.524.661	190.861.607

(*) No auditado

Préstamos y créditos de entidades de crédito

El detalle de los préstamos y créditos de entidades de crédito es el siguiente:

(euros)	Importe pendiente de pago al 30 de junio 2019(*)	Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados (Nota 16.8) 2019(*)
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias (Nota 8.3)				
Liberbank	22.500.000	28/09/2024	1,5% + Euribor 3 meses	169.688
Abanca	3.759.796	01/01/2024	1,75% + Euribor a 1 año	33.302
ING	8.425.188	31/10/2024	1,5% + Euribor 3 meses	74.864
ING	4.590.000	31/10/2024	(50%) Euribor 3 meses + 1,5 - (50%) 2,14%	41.537
ING	4.369.950	31/10/2024	(50%) Euribor 3 meses + 1,5 - (50%) 2,14%	39.546
BBVA	21.500.000	31/03/2023	2,02%	212.023
Sabadell	6.397.094	31/12/2022	1,80%	57.712
Sabadell	6.294.225	31/03/2023	1,80%	57.106
Sabadell	7.630.875	31/03/2023	1,80%	69.233
Sabadell	13.500.000	30/06/2025	1,70%	115.388
Sabadell	7.000.000	30/06/2025	1,70%	58.825
Sabadell	22.450.000	30/06/2025	1,70%	188.661
Sabadell	11.000.000	30/06/2025	1,70%	92.440
Sabadell	4.135.000	30/06/2025	1,70%	34.810
Sabadell	17.775.000	30/06/2025	1,70%	149.374
Sabadell	10.400.000	30/06/2025	1,70%	87.398
Sabadell	17.300.000	30/06/2025	1,70%	145.383
Sabadell	4.635.000	31/12/2025	1,70%	23.968
Sabadell	5.944.000	31/12/2025	1,70%	26.031
Sabadell	11.000.000	31/03/2026	1,70%	48.161
Sabadell	17.500.000	31/03/2026	1,70%	76.616
Sabadell	3.000(**)	31/03/2026	1,70%	12
Targo bank	5.600.000	04/07/2023	1,70%	47.864
TargoBank	384.629	04/07/2023	1,50%	2.990
Intereses devengados pendientes de pago	141.029			-
Gastos de formalización de deudas	(3.710.125)			320.804
	230.524.661			2.173.736

(*) No auditado

(**) Corresponde a la disposición del préstamo

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

(euros)	Importe pendiente de pago al 31 de diciembre	Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados (Nota 16.8)
	2018			2018
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias (Nota 8.3)				
Liberbank	22.500.000	28/09/2024	1,5% + Euribor 3 meses	342.188
ING	8.517.092	31/10/2024	1,5% + Euribor 3 meses	115.787
ING	4.590.000	31/10/2024	1,5%/2,14% + Euribor 3 meses	12.278
ING	4.369.950	04/07/2023	1,5%-1,7%	19.883
Sabadell	6.429.240	31/12/2022	1,8%	143.334
Sabadell	6.310.000	31/03/2023	1,8%	81.084
Sabadell	13.500.000	30/06/2025	1,7%	119.213
Sabadell	7.650.000	31/03/2023	1,8%	96.008
Sabadell	17.775.000	30/06/2025	1,7%	155.284
Sabadell	22.450.000	30/06/2025	1,7%	196.126
Sabadell	10.400.000	30/06/2025	1,7%	90.856
Sabadell	7.000.000	30/06/2025	1,7%	61.153
Sabadell	17.300.000	30/06/2025	1,7%	151.135
Sabadell	4.135.000	30/06/2025	1,7%	31.633
Sabadell	11.000.000	30/06/2025	1,7%	96.097
Targobank	6.028.291	04/07/2023	1,5%-1,7%	24.806
BBVA	20.000.000	31/03/2023	2,0%	260.956
Abanca	3.820.234	01/01/2024	1,75% + Euribor 1 año	53.877
Gastos de formalización de deudas	(2.913.200)			459.223
	190.861.607			2.510.918

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad firmó contratos de préstamo hipotecarios con los bancos BBVA, ING, Abanca, Sabadell, y TargoBank por un importe total de principal de 157.929.950 euros, y cuyos tipos de interés oscilan desde el 1,5% al 2% con vencimiento en los años 2023, 2024 y 2025. Estos préstamos hipotecarios se han concedido con el objeto de financiar la adquisición de los terrenos y las construcciones de las promociones inmobiliarias situadas en la calle Cerro de Valdecahonde (Aravaca), Camino Humanes (Móstoles), Cambrils (Valencia), Navalcarnero, calle Arte Pop (Vallecas), calle Granja de San Ildefonso (Vallecas), calle Barcelona (Barberá del Vallès), calle Josep Tarradellas (Sant Cugat del Vallès), calle Montesa (Madrid), calle Pere Calders (Sant Cugat del Vallès), calle Sant Pere (Sant Adrià de Besòs), calle Sevilla (Palma de Mallorca), calle Roc Codo (San Cugat del Vallès), calle Riereta (Barcelona) y la promoción inmobiliaria de Eric R. Esvensson (Teià).

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad ha firmado contratos de préstamo hipotecarios con el banco Sabadell por un importe total de principal de 39.082.000 euros, con un tipo de interés del 1,7% y vencimiento en los años 2025 y 2026. Estos préstamos hipotecarios han sido concedidos con el objeto de financiar la adquisición de los terrenos y las construcciones de las promociones inmobiliarias situadas en la calle Valencia (Barcelona), calle Balmes (Barcelona), calle Hermosilla (Madrid), calle Juan Antonio Aguirre (Getafe) y calle Moncada (Valencia).

El detalle de los vencimientos anuales de los principales de los préstamos y créditos de entidades de crédito es el siguiente:

(euros)	30.06.2019(*)	31.12.2018
Año 2019	206.905	378.052
Año 2020	958.664	958.664
Año 2021	1.618.562	1.618.562
Año 2022	8.842.935	8.443.483
Año 2023	42.874.384	40.885.860
Año 2024	42.860.369	42.463.749
Año 2025	109.565.016	99.026.436
Año 2026	27.166.922	-
	234.093.757	193.774.806

(*) No auditado

Las diferencias entre los importes nominales de las tablas anteriores y la deuda contable reflejada en el balance intermedio consolidado, se debe a la diferencia entre el valor nominal de las deudas y el valor contable que se determina por el coste amortizado de las mismas, teniendo en consideración los costes de formalización de las deudas.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

Información sobre coberturas

El Grupo tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés sobre la deuda hipotecaria que presenta con ING para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestos los flujos de efectivo futuros del mencionado préstamo. El nacional de la permuta financiera asciende a 5.000 miles de euros siendo su vencimiento en 2024.

El Grupo identifica en el momento de su contratación los instrumentos de cobertura de flujos de efectivo, ya que permiten cubrir los flujos de caja asociados a la deuda.

De acuerdo con los requerimientos de la actual normativa contable española, el Grupo ha realizado tests de eficacia, prospectivos y retrospectivos, a todos los instrumentos derivados de cobertura, como consecuencia de los cuales, los derivados se han clasificado en las siguientes dos categorías:

- De cobertura eficaz, siempre que la relación entre la evolución del instrumento de cobertura y el subyacente se encuentre dentro de la horquilla 80%-125%, en cuyo caso, la valoración del derivado se registra contra patrimonio neto.
- De cobertura ineficaz, en cuyo caso, el efecto de la variación de los derivados designados como ineficaces o especulativos se recoge en el resultado del ejercicio.

Al 30 de junio de 2019, el valor del instrumento de cobertura no es significativo.

13.2 Débitos y partidas a pagar - Otros

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría es el siguiente:

(euros)	30.06.2019(*)	31.12.2018
A largo plazo		
Fianzas recibidas y cobros anticipados por arrendamientos	3.198.763	2.673.563
	3.198.763	2.673.563
A corto plazo		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.629.116	6.962.759
	3.629.116	6.962.759
	6.827.879	9.636.322

(*) No auditado

El valor razonable de estos pasivos financieros, calculado en base al método de descuento de flujos de efectivo, no difería significativamente de su valor contable.

Fianzas recibidas

La Sociedad ha recibido fianzas por los inmuebles arrendados cuyo vencimiento está directamente vinculado a la duración de los respectivos contratos.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe es la siguiente:

(euros)	30.06.2019(*)	31.12.2018
Proveedores	544.469	782.756
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 17.1)	143.843	1.290.564
Acreedores varios	2.654.498	4.515.363
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	182.502	259.754
Anticipos de clientes	103.804	114.322
	3.629.116	6.962.759

(*) No auditado

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

El saldo de 4.515.363 euros de "Acreedores varios" a 31 de diciembre de 2018 se corresponde fundamentalmente a las retenciones de la deuda originada por los anticipos de inversiones inmobiliarias correspondientes a los contratos de llave en mano mencionados en la Nota 8.3.

14. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales es el siguiente:

(euros)	30.06.2019(*)	31.12.2018
Pasivos por impuesto corriente	62.740	62.740
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF	934.787	128.188
Seguridad Social	8.086	6.754
IVA	658	36.430
	1.006.271	234.112

(*) No auditado

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años.

En opinión de los Administradores del grupo, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por el Grupo.

La Sociedad dominante se encuentra bajo la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre para las SOCIMI. Los Administradores y los asesores fiscales de la Sociedad dominante consideran que la Sociedad dominante cumple con todos los requisitos mínimos exigidos para la aplicación de este régimen fiscal especial en el presente ejercicio. De acuerdo con el régimen fiscal especial de SOCIMI los rendimientos derivados de su actividad que cumplan los requisitos exigidos están exentos.

14.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 (*)	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Patrimonio Neto		Total
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio		(345.928)			(345.928)
Impuesto sobre Sociedades					-
Diferencias permanentes	509.400	(574.056)	6.738		(403.846)
Base imponible (resultado fiscal)					(403.846)
Base imponible Régimen Socimi/EDAV					(403.846)
Base imponible Régimen General					-

(*) No auditado

Para la nota fiscal de los presentes estados financieros intermedios consolidados se ha tenido en cuenta el resultado del primer semestre de 2019 de las sociedades que forman el Grupo ya que la tributación corresponderá al primer semestre de 2019 y se quiere mostrar la provisión del impuesto de

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

sociedades que va a ser declarada en la liquidación.

Las diferencias permanentes imputadas al patrimonio neto, antes de impuestos, incluyen los gastos de la ampliación de capital por importe de 6.738 euros (Nota 12.3) y la dotación y reversión del deterioro de las inversiones inmobiliarias que no son fiscalmente deducibles. Estos gastos no se reflejan en el Estado de ingresos y gastos reconocidos. La Sociedad dominante se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI. Conforme a lo establecido en el mismo, el tipo fiscal aplicable a la base imponible es 0%. Durante los seis primeros meses del ejercicio 2019 deberá tributar a tipo general por el resultado de ventas realizadas en el ejercicio y no acogidas al régimen de SOCIMI al haberse realizado con anterioridad a los tres años de permanencia del activo en la Sociedad.

La Sociedad filial Nescam 2006, S.L. se encuentra acogida al régimen especial de EDAV (Entidades Dedicadas al Arrendamiento de Viviendas), lo que supone que la parte de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas al arrendamiento de viviendas que cumplan con los requisitos marcados para este régimen especial se encontrará bonificada en un 85% con carácter general y un 90% para el caso de viviendas cuyo arrendatario sea discapacitado.

No se ha reconocido impuesto diferido.

15. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. DE LA SOCIEDAD DOMINANTE LEY 11/2009, MODIFICADA POR LEY 16/2012

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada con la ley 16/2012.

No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la incorporación de la Sociedad dominante al régimen SOCIMI, toda vez que la Sociedad se constituyó el 10 de abril de 2017 momento en el que se solicitó la aplicación del mencionado régimen especial.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No existen reservas positivas, en cuanto a las reservas negativas en su totalidad están sujetas al régimen fiscal especial de SOCIMI.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en el que ha resultado de aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de las rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No se han distribuido dividendos con cargo a beneficios, al ser pérdidas el resultado del ejercicio.

- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de dividendos a que se refiere las letras c) y d) anteriores.

No se ha producido ningún acuerdo de distribución de dividendos.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

	Fe. Adq.	Dirección	Población	Cl.Activo	Uso
1	12/05/2017	CL Pino Negro 1-7 y CL Pino Carrasco 2-8	Navalcarnero	Invers.Inmob.	Residencial
2	12/06/2017	CL Jovellanos 1 ^a	Rivas Vaciamadrid	Invers.Inmob.	Residencial
3	28/09/2017	AV Talgo 151-155 y Cerro Valdecahonde 2-12	Aravaca (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
4	07/11/2017	CL Liverpool 6 y PS Miguel de Cervantes 2	Alcorcón	Invers.Inmob.	Residencial
5	07/11/2017	CL Jarales 6	Campo Real	Invers.Inmob.	Residencial
6	07/11/2017	CL Santa Zoa 28	Campo Real	Invers.Inmob.	Residencial
7	21/03/2018	CL Cerro de Valdecahonde 18-26	Aravaca (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
8	22/03/2018	CL Arte Pop 8	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
9	22/03/2018	CL Granja de San Ildefonso 28-38	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
10	03/05/2018	Camino de Humanes 60-78	Móstoles	Invers.Inmob.	Residencial
11	18/05/2018	CL Eric R. Svensson	Teià	Invers.Inmob.	Residencial
12	30/05/2018	CL Cambrils 4-10	Valencia	Invers.Inmob.	Residencial
13	27/06/2018	CL Barcelona 63	Barberà del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
14	27/06/2018	CL Riereta 37	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
15	27/06/2018	CL Montesa 39	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
16	27/06/2018	CL Sevilla 7-17	Palma de Mallorca	Invers.Inmob.	Residencial
17	27/06/2018	CL Sant Pere 12	Sant Adrià del Besòs	Invers.Inmob.	Residencial
18	27/06/2018	CL Josep Tarradellas 41-45	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
19	27/06/2018	CL Pere Calders 66	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
20	27/06/2018	CL Roc Codò 14	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
21	26/09/2018	CL Moncada 96	Valencia	Invers.Inmob.	Residencial
22	10/10/2018	CL Balmes 164-166	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
23	10/10/2018	CL Valencia 26-28	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
24	04/10/2018	CL José Antonio Aguirre 2	Getafe, Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
25	28/03/2019	CL Hermosilla 7	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
26	27/05/2019	CL San Luis 25-27	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial

- f) Identificación del activo que computa dentro del 80% por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.
- g) El 100% de la inversión inmobiliaria de la Sociedad está formada por inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial establecido en esta Ley que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden las reservas.

16. INGRESOS Y GASTOS

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto consolidado de la cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a sus operaciones continuadas por categorías de actividades, así como por mercados geográficos, es la siguiente:

(Euros)	30.06.2019(*)
Segmentación por categorías de actividades	
Arrendamiento de viviendas, plazas de garaje y locales comerciales (Nota 8.2)	7.977.228
	7.977.228
(*) No auditado	
Segmentación por mercados geográficos	
España	7.977.228
	7.977.228

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

El desglose de los otros ingresos de explotación por tipología de ingreso es el siguiente:

(euros)	30.06.2019(*)
Ingresos por gastos repercutidos a los inquilinos (Nota 8.2)	588.651
	588.651

(*) No auditado

16.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

(Euros)	30.06.2019(*)
Sueldos, salarios y asimilados	
Sueldos y salarios	584.082
Cargas sociales	
Seguridad social	37.867
Otros gastos sociales	8.118
	630.067

(*) No auditado

16.3 Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

(euros)	30.06.2019(*)
Arrendamientos (Nota 7.2)	12.810
Reparaciones y conservación	1.418.283
Servicios profesionales independientes	536.728
Primas de seguros	267.394
Servicios bancarios	10.198
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	59.198
Suministros	131.740
Otros servicios	1.421.747
	3.858.098

(*) No auditado

16.4 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

(euros)	30.06.2019(*)
Inmovilizado intangible (Nota 6)	(4.762)
Inmovilizado material (Nota 7)	(1.994)
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	(1.518.476)
	(1.525.232)

(*) No auditado

16.5 Deterioro y pérdidas del inmovilizado

El detalle del deterioro y las pérdidas del inmovilizado es el siguiente:

(Euros)	30.06.2019(*)
Correcciones valorativas por deterioro	
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	(60.444)
	(60.444)

(*) No auditado

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

16.6 Resultados por enajenación de inmovilizado

El detalle de los resultados por enajenación de inmovilizado es el siguiente:

(Euros)	30.06.2019(*)
Inversiones inmobiliarias (Nota 8.1)	24.657
	24.657

(*) No auditado

16.7 Ingresos financieros

El detalle de ingresos financieros es el siguiente:

(Euros)	30.06.2019(*)
Intereses de terceros	-
Otros ingresos financieros	-
	-

(*) No auditado

16.8 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	30.06.2019(*)
Intereses por deudas con terceros	2.173.736
Otros gastos financieros	25.455
	2.199.191

(*) No auditado

16.9 Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad del Grupo a los resultados consolidados en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 ha sido:

(Miles de euros)	30.06.2019(*)
VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.	(323.365)
Nescam 2006 S.L.	(20.559)
Vivenio Promoción, S.L.	(2.004)
Vivenio Alfa, S.L.	-
	(345.928)

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Renta Corporación Real Estate, S.A.	Accionista

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

17.1 Entidades vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con entidades vinculadas es el siguiente:

(euros)	Sociedad dominante	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	Total
30 de junio de 2019(*)					
Proveedores (Nota 13.2)	-	-	-	143.843	143.843
(*) No auditado					

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas es el siguiente:

(euros)	Sociedad dominante	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	Total
30 de junio de 2019(*)					
Arrendamientos operativos	-	-	-	12.810	12.810
Recepción de servicios	-	-	-	617.618	617.618
Incentivo	-	-	-	-	-
Total Gastos	-	-	-	630.428	630.428
Intermediación compraventa inmuebles (Nota 12.4)	-	-	-	1.619.432	1.619.432
Total otras transacciones	-	-	-	1.619.432	1.619.432

17.2 Administradores y alta dirección

El detalle de las remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración y de la alta dirección de la Sociedad es el siguiente:

(euros)	Fijo	Variable	Total
30 de junio de 2019(*)			
Retribuciones Salariales a Consejeros	203.470	124.292	327.762
Total	203.470	124.292	327.762
(*) No auditado			

Al 30 de junio de 2019 el total de retribuciones salariales a la Alta dirección y el total de retribuciones salariales a consejeros ha ascendido a 433.887 euros, de los cuales 285.970 euros corresponden a la parte fija y 147.917 a la parte variable.

Al 30 de junio de 2019 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de primas de seguros de vida ni responsabilidad civil respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración.

Al 30 de junio de 2019 no existían anticipos ni créditos concedidos al personal de alta dirección o a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

En relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés del Grupo.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

18. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La actividad con instrumentos financieros expone al Grupo al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

18.1 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes del Grupo, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

La exposición máxima al riesgo de crédito era la siguiente:

(euros)	30.06.2019(*)	31.12.2018
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 9)	1.695.628	1.339.666
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 9)	4.745.655	845.024
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 9)	1.459.393	2.110.925
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 11)	83.978.298	20.147.633
	91.878.974	24.443.248

(*) No auditado

Para gestionar el riesgo de crédito el Grupo distingue entre los activos financieros originados por las actividades de explotación y por las actividades de inversión.

Actividades de explotación

Mensualmente se elabora un detalle con la antigüedad de cada uno de los saldos a cobrar, que sirve de base para gestionar su cobro. Las cuentas vencidas son reclamadas mensualmente por el Gestor Patrimonial hasta que tienen una antigüedad superior a 2-3 meses, momento en el que se pasan a los asesores externos para su seguimiento y, en su caso, posterior reclamación por vía judicial.

El detalle por fecha de antigüedad de los "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" al 30 de junio de 2019 es el siguiente:

(euros)	Operaciones continuadas	
	30.06.2019(*)	31.12.2018
No vencidos		
Vencidos pero no dudosos		
Menos de 30 días	191.811	113.239
Entre 30 y 60 días	45.427	68.570
Entre 60 y 90 días	71.954	63.784
Entre 90 días y 120 días	24.207	35.249
Más de 120 días	268.482	109.008
	601.881	389.850
Dudosos	160.905	253.888
Correcciones por deterioro	(160.905)	(253.888)
Facturas pendientes de emitir	711.192	444.742
Total	1.314.873	834.592

(*) No auditado

18.2 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de los instrumentos financieros debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés, de tipo de cambio y otros riesgos de precio.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de los instrumentos financieros debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición del Grupo al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos y créditos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable.

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. El Grupo realiza operaciones de permutas financieras de tipo de interés que son designadas como operaciones de cobertura de los préstamos correspondientes. Al 30 de junio de 2019, una vez consideradas las permutas financieras de tipo de interés, el 82% de la financiación neta no corriente estaba a tipo fijo.

El detalle de la financiación neta no corriente clasificada en base a la estructura de tipos de interés, una vez consideradas las coberturas, es el siguiente:

(euros)	30.06.2019(*)	31.12.2018
Financiación no corriente de terceros a tipo de interés variable	46.644.934	34.317.300
Financiación no corriente de terceros a tipo de interés fijo	190.064.194	159.457.506

(*) No auditado

La financiación a tipo de interés variable está referenciada al Euribor (Nota 13.1).

19 OTRA INFORMACIÓN

19.1 Estructura del personal

El detalle de las personas empleadas por el Grupo distribuidas por categorías es el siguiente:

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas con discapacidad > 33% del total empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
30 de junio de 2019(*)					
Consejeros	1	-	1	1	-
Alta dirección	1	-	1	1	-
Técnicos y profesionales de apoyo	2	2	4	3	-
	4	2	6	5	-

(*) No auditado

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas con discapacidad > 33% del total empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
31 de diciembre de 2018					
Consejeros	1	0	1	1	-
Alta dirección	1	0	1	1	-
Técnicos y profesionales de apoyo	2	1	3	1	-
	4	1	5	3	-

Al 31 de diciembre de 2018, el Consejo de Administración está formado por 5 personas, siendo todos

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

ellos hombres.

19.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas han sido los siguientes:

(Euros)	2019
Servicios de auditoría	-
Otros servicios	11.000
	11.000

19.2 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

La información relativa al periodo medio de pago de proveedores es la siguiente:

	30.06.2019	31.12.2018
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	8	3
Ratio de operaciones pagadas	8	3
Ratio de operaciones pendientes de pago	29	6
(Miles de euros)		
Total, pagos realizados	138.775.383	384.948.967
Total, pagos pendientes	632.941	6.676.786

19 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre se han producido los siguientes hechos significativos:

Con fecha 31 de julio de 2019, la Sociedad Dominante ha adquirido un inmueble situado en la calle Padilla 41 de Madrid, por importe de 18.200.000 euros.

El 31 de julio de 2019, se formaliza la compra de una parcela en el distrito de Arganzuela de Madrid por un importe de 75.549.060 euros.

El 26 de agosto de 2019 la Sociedad Dominante informó de que había firmado un contrato privado para la adquisición de tres inmuebles destinados al alquiler residencial, y actualmente en explotación, dos situados en Madrid y uno en Barcelona. El importe máximo de la adquisición podría alcanzar de los 85 millones de euros.

Con fecha 12 de septiembre de 2019, la Sociedad Dominante acuerda un aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias por importe de 127.118.640 euros más una prima de emisión de 22.881.355 euros mediante la emisión de 127.118.640 acciones de 1 euro de valor nominal.

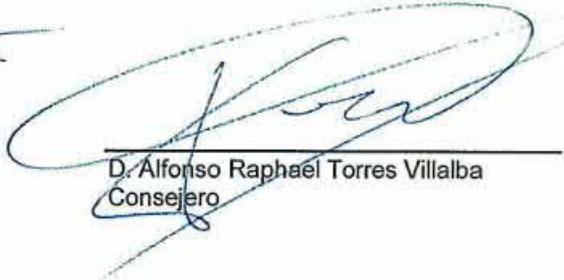
VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

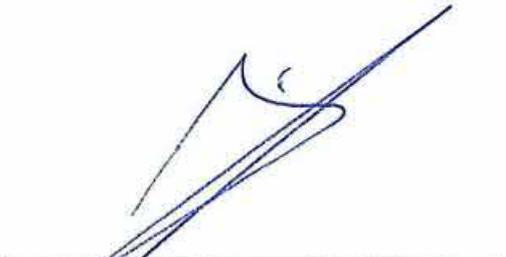
Los miembros del Consejo de Administración han formulado los estados financieros intermedios consolidados adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 en su reunión del 9 de octubre de 2019. Todas las hojas de dichos estados financieros intermedios consolidados, que se incluyen en las páginas 1 a ⁴⁵ han sido visadas por el Secretario del Consejo, firmando todos los miembros del Consejo de Administración.



D. Martijn Vos
Presidente



D. Alfonso Raphaël Torres Villalba
Consejero



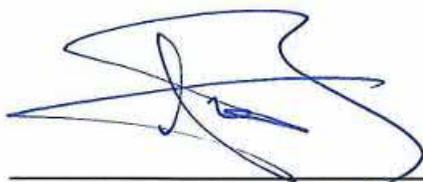
D. Johannes Antonius Henricus Hans Spikker
Consejero



D. José Luis Rodríguez Jiménez
Secretario no consejero

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

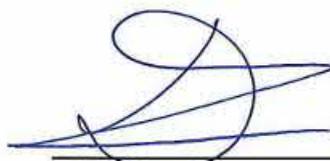
DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS



Renta Corporación Real Estate, S.A.

Consejero

Rpte. D. José María Cervera Prat



D. Daniel Loureda López

Consejero

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
(Expresado en euros)

Balance Intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

ACTIVO	30.06.2019(*)	31.12.2018
ACTIVO NO CORRIENTE	592.688.373	473.181.180
Inmovilizado intangible	120.147	78.063
Patentes, licencias, marcas y similares	33.495	37.583
Aplicaciones informáticas	86.652	40.480
Inmovilizado material	44.712	25.764
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	44.712	25.764
Inversiones inmobiliarias	586.146.125	467.062.924
Construcciones	518.474.537	421.816.403
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	67.671.588	45.246.521
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	4.715.610	-
Instrumentos de patrimonio	4.715.610	-
Inversiones financieras a largo plazo	1.661.779	1.305.818
Otros activos financieros	1.661.779	1.305.818
ACTIVO CORRIENTE	112.203.832	29.782.137
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.499.411	815.311
Clientes por prestaciones de servicios	412.068	295.492
Deudores varios	861.644	507.586
Personal	3.802	12.233
Otros créditos con las Administraciones Públicas	221.897	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	25.155.592	6.825.025
Créditos a empresas	6.825.025	6.825.025
Otros activos financieros	18.330.567	-
Inversiones financieras a corto plazo	1.377.771	2.108.955
Otros activos financieros	1.377.771	2.108.955
Periodificaciones a corto plazo	285.979	37.335
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	83.885.079	19.995.511
Tesorería	83.885.079	19.995.511
TOTAL ACTIVO	704.892.205	502.963.317

(*)No auditado

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
(Expresado en euros)

Balance Intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30.06.2019(*)	31.12.2018
PATRIMONIO NETO	466.391.963	302.345.904
FONDOS PROPIOS	466.391.963	302.345.904
Capital	437.500.632	286.459.299
Capital escriturado	437.500.632	286.459.299
Prima de emisión	41.017.498	17.500.701
Reservas	(1.527.809)	(1.486.270)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(290.295)	(295.001)
Resultado de ejercicios anteriores	(11.652.407)	(93.731)
Resultado del ejercicio	(275.088)	(11.558.676)
Otros instrumentos de patrimonio neto	1.619.432	11.819.582
PASIVO NO CORRIENTE	233.191.390	192.819.089
Deudas a largo plazo	233.191.390	192.819.089
Deudas con entidades de crédito	230.038.887	190.185.461
Otros pasivos financieros	3.152.503	2.633.628
PASIVO CORRIENTE	5.308.852	7.798.324
Provisiones a corto plazo	-	-
Deudas a corto plazo	572.468	676.146
Deudas con entidades de crédito	572.468	676.146
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.324.081	7.103.652
Proveedores	125.455	782.756
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	143.843	1.290.564
Acreedores varios	2.926.032	4.494.084
Personal	182.503	259.754
Pasivos por impuesto corriente	5.484	5.484
Otras deudas con las Administraciones Públicas	940.764	159.932
Anticipos de clientes	-	111.078
Periodificaciones	412.303	18.526
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	704.892.205	502.963.317

(*)No auditado

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
(Expresado en euros)

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

	30.06.2019(*)
OPERACIONES CONTINUADAS	
Importe neto de la cifra de negocios	7.774.511
Prestaciones de servicios	7.774.511
Otros ingresos de explotación	553.628
Total ingresos por refacturación de gastos	553.628
Gastos de personal	(630.067)
Sueldos, salarios y asimilados	(584.082)
Seguros sociales	(37.867)
Otros gastos sociales	(8.118)
Otros gastos de explotación	(4.610.648)
Servicios exteriores	(4.270.749)
Tributos	(392.856)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	52.958
Amortización del inmovilizado	(1.408.353)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	85.100
Deterioros y pérdidas	60.443
Resultados por enajenaciones y otras	24.657
Otros resultados	131.406
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.895.577
Ingresos financieros	-
Gastos financieros	(2.170.666)
Por deudas con terceros	(2.170.666)
Otros gastos financieros	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-
RESULTADO FINANCIERO	(2.170.666)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(275.088)
Impuesto sobre beneficios	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(275.088)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(275.088)

(*) No auditado



INFORMACION SOBRE EL GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS PROYECCIONES AL CIERRE DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO AL 30 DE JUNIO DE 2019

La Sociedad aprobó en el Consejo de Administración celebrado el 12 de septiembre de 2019, unas previsiones para el ejercicio de 12 meses terminado el 31 de diciembre de 2019, como consecuencia de la incorporación de activos no contemplados en las previsiones iniciales. Estas previsiones fueron incluidas en el DAR publicado con fecha octubre 2019.

A continuación, se incluye una tabla en la que se presentan las cifras de la cuenta de pérdidas y ganancias que se desprenden de los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, preparados de conformidad con el Plan General de Contabilidad, los cuales han sido sometidos a revisión limitada por el auditor de cuentas de la Sociedad, comparada con la previsión de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019, incluida en el DAR de octubre 2019, así como su grado de cumplimiento.

Cuenta de pérdidas y ganancias (€)	Previsiones 2019 actualizadas	30.06.2019 (*)	Grado de cumplimiento de previsiones 2019 actualizadas
Importe neto de la cifra de negocios	17.633.684	7.977.228	45%
Otros ingresos de explotación	1.183.035	588.651	50%
Gastos de personal	(1.246.001)	(630.067)	51%
Otros gastos de explotación	(8.791.233)	(4.777.959)	54%
Amortización del inmovilizado	(3.233.948)	(1.525.232)	47%
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	85.100	85.100	100%
Otros resultados	130.003	135.540	104%
Resultado de explotación	5.760.640	1.853.263	32%
Resultado financiero	(4.600.656)	(2.199.191)	48%
Resultado antes de impuestos	1.159.984	(345.928)	-30%
Resultado del ejercicio	1.159.984	(345.928)	-30%

(*) Información financiera sometida a revisión limitada

En relación al importe neto de la cifra de negocios, se estima que en el segundo semestre del ejercicio 2019 los ingresos sean más elevados que los del primer semestre, debido a la reciente incorporación de nuevos activos al perímetro que generarán nuevos ingresos.

Con respecto a la amortización del inmovilizado también se estima un mayor gasto en el segundo semestre por la reciente incorporación de nuevos activos al perímetro.

La evolución en el epígrafe “Otros gastos de explotación” contempla los gastos de explotación ordinarios y los asociados a la renovación o rehabilitación de los activos que nos son capitalizables.

El resto de partidas indicadas reflejan un grado de cumplimiento razonable de las estimaciones del ejercicio 2019. Consecuentemente, la Sociedad no considera necesaria la actualización de las proyecciones realizadas para el ejercicio 2019.