



24 de abril de 2020

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) Nº 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**") por medio de la presente hace pública la siguiente información:

- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado del 31 de diciembre de 2019.
- Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.
- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio finalizado del 31 de diciembre de 2019
- Cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.
- Revisión del grado de cumplimiento de las previsiones.
- Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

Informar, que la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, actualizándolo con las últimas decisiones de implementación de controles, comités, y otros aspectos de áreas de cumplimiento llevadas a cabo durante el ejercicio 2019.

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

RAFAEL PALOMO GOMEZ - CFO

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas  
emitido por un Auditor Independiente

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE  
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2019



## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.:

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y su sociedad dependiente (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

---

### Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 2.1 de la Memoria consolidada adjunta, en la que se menciona que las Cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 son las primeras que los Administradores de la Sociedad dominante preparan de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas en la Unión Europea (NIIF-UE), que requieren, con carácter general, que las cuentas anuales presenten información comparativa, que ha sido obtenida mediante la aplicación de las NIIF-UE vigentes al 31 de diciembre de 2019. Consecuentemente, las cifras correspondientes al ejercicio anterior difieren de las contenidas en las cuentas anuales consolidadas aprobadas del ejercicio 2018, detallándose en dicha Nota de la memoria consolidada adjunta las diferencias que suponen la aplicación de las NIIF-UE sobre el patrimonio neto consolidado al 31 de diciembre de 2018 y sobre los resultados consolidados del ejercicio 2018. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

---

## Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

---

### Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

**Descripción** El Grupo tiene registrado en el epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance al 31 de diciembre de 2019, un importe neto de 866.910.000 euros correspondientes a los inmuebles propiedad del Grupo. El desglose correspondiente a estos activos se detalla en la Nota 8 de la memoria consolidada adjunta. El Grupo utiliza como política contable el modelo del valor razonable para sus inversiones inmobiliarias (NIC 40), registrando la diferencia entre el valor razonable y el valor contable previo en el estado de resultados consolidado tal y como se detalla en la Nota 5.3 de la memoria consolidada adjunta. Los Administradores de la Sociedad dominante determinan con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia la valoración realizada por expertos independientes de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". La determinación de estos valores razonables requiere de la realización de juicios y estimaciones significativas por parte de los expertos independientes y de la Dirección del Grupo. El detalle de las diferentes metodologías empleadas y los análisis de sensibilidad se encuentran desglosados en la Nota 8.1 de la memoria consolidada adjunta. La relevancia de los importes involucrados y la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las asunciones consideradas por la Dirección, como por ejemplo las tasas de descuento o las "yields" de salida, nos ha hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría

---

### Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- ▶ Revisión del modelo de valoración utilizado por el experto independiente, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo el análisis matemático del modelo, el análisis de los flujos de caja proyectados proporcionados por la dirección y la revisión de las tasas de descuento y las "yields" de salida utilizadas.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada del Grupo requeridos por la normativa contable.

---

### Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

#### Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores de la Sociedad dominante tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

---

#### Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- ▶ Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/20/08701 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° S0530)



---

Francisco V. Fernández Romero  
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° 2918)

17 de abril de 2020

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

**Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de gestión consolidado  
correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

## ÍNDICE

- Balance consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.
- Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.
- Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.
- Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.
- Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.
- Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

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

**Balance Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>2019</b>	<b>2018 (*)</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>943.258.180</b>	<b>521.960.014</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>6</b>	<b>159.720</b>	<b>78.063</b>
Patentes, licencias, marcas y similares		27.978	37.583
Aplicaciones informáticas		131.742	40.480
<b>Inmovilizado material</b>	<b>7</b>	<b>111.811</b>	<b>25.764</b>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		111.811	25.764
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>8</b>	<b>940.993.146</b>	<b>520.516.521</b>
Terrenos y Construcciones		866.910.000	475.270.000
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos		74.083.146	45.246.521
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>9</b>	<b>1.993.503</b>	<b>1.339.666</b>
Otros activos financieros		1.993.503	1.339.666
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>66.862.406</b>	<b>23.140.916</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>1.203.063</b>	<b>845.024</b>
Clientes por prestaciones de servicios	<b>9</b>	216.724	320.277
Deudores varios	<b>9</b>	20.426	512.514
Personal	<b>9</b>	8.433	12.233
Activos por impuesto corriente	<b>14</b>	386.572	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>14</b>	570.908	-
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>9</b>	<b>493.952</b>	<b>2.110.925</b>
Otros activos financieros		493.952	2.110.925
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>50.955</b>	<b>37.334</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>10</b>	<b>65.114.436</b>	<b>20.147.633</b>
Tesorería		65.114.436	20.147.633
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>1.010.120.586</b>	<b>545.100.930</b>

(\*) Ver nota 2.1

Las notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

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

**Balance Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>2019</b>	<b>2018 (*)</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>714.425.140</b>	<b>343.463.847</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>714.596.676</b>	<b>343.463.847</b>
Capital	11.1	564.619.264	286.459.299
Capital escriturado		564.619.264	286.459.299
Prima de emisión	11.2	63.898.852	17.500.701
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	11.3	28.657.588	911.942
Acciones y participaciones en patrimonio propias		(290.300)	(295.001)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		49.019.467	27.953.840
Otros instrumentos de patrimonio neto	11 y 12	8.691.805	10.933.066
<b>AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR</b>	11.5	<b>(171.536)</b>	<b>-</b>
Operaciones de cobertura		(171.536)	-
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>235.385.835</b>	<b>192.859.024</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	13	<b>233.222.797</b>	<b>192.859.024</b>
Deudas con entidades de crédito		229.560.792	190.185.461
Derivados		171.536	-
Otros pasivos financieros		3.490.469	2.673.563
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	14.2	<b>2.163.038</b>	<b>-</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>60.309.611</b>	<b>8.778.059</b>
<b>Provisiones a corto plazo</b>		<b>1.016.871</b>	<b>886.516</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	13	<b>989.140</b>	<b>676.146</b>
Deudas con entidades de crédito		989.140	676.146
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>58.303.600</b>	<b>7.196.871</b>
Proveedores	13	56.326.833	782.756
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	13	1.138.098	1.290.564
Acreedores varios	13	131.678	4.515.363
Personal	13	365.467	259.754
Pasivos por impuesto corriente	14	-	62.740
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	341.524	171.372
Anticipos de clientes	13	-	114.322
<b>Periodificaciones</b>		<b>-</b>	<b>18.526</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>1.010.120.586</b>	<b>545.100.930</b>

(\*) Ver nota 2.1

Las notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

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

**Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

	Notas	2019	2018 (*)
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>16.1</b>	<b>17.577.029</b>	<b>8.162.695</b>
Prestaciones de servicios		17.577.029	8.162.695
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>16.1</b>	<b>1.589.392</b>	<b>1.080.372</b>
Total ingresos por refacturación de gastos		1.589.392	1.080.372
<b>Gastos de personal</b>	<b>16.2</b>	<b>(3.034.608)</b>	<b>(2.766.025)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(2.943.564)	(2.714.931)
Seguros sociales		(78.336)	(43.634)
Otros gastos sociales		(12.708)	(7.460)
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(15.070.086)</b>	<b>(10.964.897)</b>
Servicios exteriores	<b>16.3</b>	(12.932.525)	(8.397.392)
Tributos		(1.771.311)	(2.331.885)
Otros gastos de gestión		-	(258)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	<b>9.1</b>	(366.250)	(235.362)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>16.4</b>	<b>(19.175)</b>	<b>(10.744)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>		<b>236.562</b>	<b>(252.257)</b>
Resultados por enajenaciones y otras	<b>16.5</b>	236.562	(252.257)
<b>Otros resultados</b>		<b>49.201</b>	<b>170.669</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>1.328.315</b>	<b>(4.580.187)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>16.6</b>	<b>3.106.450</b>	<b>218.198</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>16.7</b>	<b>(4.618.280)</b>	<b>(2.526.247)</b>
Por deudas con terceros		(4.572.598)	(2.523.631)
Otros gastos financieros		(45.682)	(2.616)
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>		<b>-</b>	<b>(300)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1.511.830)</b>	<b>(2.308.349)</b>
<b>Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias</b>	<b>8.3 y 16.8</b>	<b>51.669.972</b>	<b>34.933.906</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>51.486.457</b>	<b>28.045.370</b>
<b>Impuesto sobre beneficios</b>	<b>14</b>	<b>(2.466.990)</b>	<b>(91.530)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>49.019.467</b>	<b>27.953.840</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>49.019.467</b>	<b>27.953.840</b>
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		49.019.467	27.953.840
Resultado del ejercicio atribuido a socios externos		-	-
<b>RESULTADO POR ACCIÓN</b>			
Resultado básico por acción		0,13	0,15

(\*) Ver nota 2.1

Las notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

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

**Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

**A) Estado de ingresos y gastos reconocidos consolidados correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

	<b>Notas</b>	<b>2019</b>	<b>2018 (*)</b>
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA</b>		<b>49.019.467</b>	<b>27.953.840</b>
<b>INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>			
Por coberturas de flujos de efectivo	11.5	(171.536)	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		<b>(171.536)</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>48.847.931</b>	<b>27.953.840</b>

(\*) Ver nota 2.1

Las notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

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

**Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

**B) Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

	Capital escriturado (Nota 11.1)	Prima de emisión (Nota 11.2)	Reservas y resultados de ejercicios anteriores (Nota 11.3)	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto (Nota 11.4 y 12)	Ajustes por cambio de valor (Nota 11.5)	TOTAL
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2018 (*)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	-	27.953.840	-	-	27.953.840
<b>Operaciones con socios y propietarios</b>								
Aumentos de capital (Nota 11.1)	286.459.299	17.500.701	-	-	-	-	-	303.960.000
<b>Otras variaciones de patrimonio neto</b>	-	-	911.942	(295.001)	-	-	-	616.941
<b>Otros instrumentos de patrimonio neto</b>	-	-	-	-	-	10.933.066	-	10.933.066
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2018 (*)</b>	286.459.299	17.500.701	911.942	(295.001)	27.953.840	10.933.066	-	343.463.847
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2019</b>	286.459.299	17.500.701	911.942	(295.001)	27.953.840	10.933.066	-	343.463.847
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	-	49.019.467	-	(171.536)	48.847.931
<b>Operaciones con socios y propietarios</b>								
Aumentos de capital (Nota 11.1)	278.159.965	46.398.151	-	-	-	(10.933.066)	-	313.625.050
<b>Otras variaciones de patrimonio neto</b>	-	-	27.745.646	4.701	(27.953.840)	-	-	(203.493)
<b>Otros instrumentos de patrimonio neto</b>	-	-	-	-	-	8.691.805	-	8.691.805
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2019</b>	564.619.264	63.898.852	28.657.588	(290.300)	49.019.467	8.691.805	(171.536)	714.425.140

(\*) Ver nota 2.1

Las notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas

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

**Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

	Notas	2019	2018 (*)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		51.486.457	28.045.370
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>(50.180.815)</b>	<b>(32.127.194)</b>
Amortización del inmovilizado	16.4	19.175	10.744
Variación de provisiones	9.1	366.250	235.362
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	16.5	(236.562)	252.257
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		-	300
Ingresos financieros	16.6	(3.106.450)	(218.198)
Gastos financieros	16.7	4.618.280	2.526.247
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	8.3 y 16.8	(51.669.972)	(34.933.906)
Variación de valor razonable en instrumentos financiero		(171.536)	-
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>3.495.682</b>	<b>15.437.880</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar		(724.289)	(739.200)
Otros activos corrientes		(13.620)	(19.649)
Acreedores y otras cuentas a pagar		4.252.117	16.178.203
Otros pasivos corrientes		(18.526)	18.526
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(1.064.927)</b>	<b>(2.308.049)</b>
Pagos de intereses		(4.171.377)	(2.526.247)
Cobros de intereses	16.6	3.106.450	218.198
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>3.736.397</b>	<b>9.048.007</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(315.817.276)</b>	<b>(395.427.228)</b>
Inmovilizado intangible	6	(92.073)	(87.967)
Inmovilizado material	7	(33.990)	(27.963)
Inversiones inmobiliarias		(316.654.349)	(380.525.486)
Otros activos financieros		963.136	(14.785.812)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>2.544.409</b>	<b>7.164.231</b>
Inmovilizado material	7	-	569
Inversiones inmobiliarias		2.544.409	7.163.662
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(313.272.867)</b>	<b>(388.262.997)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>313.826.506</b>	<b>175.160.000</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio		313.826.506	175.160.000
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>40.676.767</b>	<b>153.452.582</b>
Deudas con entidades de crédito		39.859.861	151.285.084
Otras deudas		816.907	2.167.498
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>354.503.273</b>	<b>328.612.582</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>44.966.803</b>	<b>(50.602.409)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	10	20.147.633	70.750.042
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	65.114.436	20.147.633
		<b>44.966.803</b>	<b>(50.602.409)</b>

(\*) Ver nota 2.1

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

**1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) 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.

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.

Con fecha 5 de junio de 2019 la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad Vivenio Promocion, S.L.U.

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

El día 13 de junio de 2019 la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad Vivenio Alfa, S.L.U.

Con fecha 26 de junio la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones de las sociedades Vivenio Beta, S.L.U., Vivenio Delta, S.L.U., Vivenio Epsilon, S.L.U., Vivenio Gamma, S.L.U., y Vivenio Kappa, S.L.U.

Por último, el 13 de noviembre de 2019 se constituyeron las sociedades Vivenio Omicrom, S.L.U., Vivenio Sigma, S.L.U., Vivenio Lamda, S.L.U., Vivenio Omega, S.L.U. y Vivenio Poseidon, S.L.U con un capital social de 3.500 euros que fue íntegramente suscrito y desembolsado por la Sociedad Dominante.

Por lo indicado, con anterioridad al 4 de octubre de 2018, la Sociedad Dominante no formaba parte de un grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio.

A continuación, se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad Dominante forman parte del perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2019:

Sociedad	Domicilio	Actividad	Sociedad del Grupo titular	% particip. directa	Auditor	Método de consolidación	Moneda funcional
Nescam 2006 S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Promocion, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(**)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Alfa, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Beta, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Delta, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Epsilon, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Gamma, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Kappa, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Omicron, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Sigma, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Lamda, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Omega, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Poseidon, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	100%	No auditada	Integración Global	Euro

(\*) Promoción, construcción y venta de todo tipo de edificios y locales, así como en su explotación mediante arrendamiento.

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

(\*\*) Adquisición, parcelación, urbanización, explotación y venta de terrenos; la promoción, edificación y venta de viviendas, locales y edificios; y la explotación, °en arrendamiento, de inmuebles, pisos y locales, todo ello incluso en relación a viviendas de protección oficial.

A continuación, se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad Dominante formaban parte del perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2018:

Sociedad	Domicilio	Actividad	Sociedad del Grupo titular	% particip. directa	Auditor	Método de consolidación	Moneda funcional
Nescam 2006 S.L.U.	Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	100%	No auditada	Integración Global	Euro

(\*) Promoción, construcción y venta de todo tipo de edificios y locales, así como en su explotación mediante arrendamiento.

Las sociedades dependientes tienen el mismo ejercicio económico que la Sociedad Dominante.

La Sociedad Dominante se encuentra regulada por 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 (ver Nota 1.1). Las sociedades dependientes Nescam 2006 S.L.U., Vivenio Alfa S.L.U., Vivenio Beta S.L.U. y Vivenio Delta S.L.U. se encuentran acogidas al régimen fiscal EDAV (Entidades Dedicadas al Arrendamiento de Viviendas). El resto de las sociedades dependientes se encuentran reguladas por el régimen general.

### 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 2019, 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 consecuencia, la Sociedad Dominante procedió aplicar el régimen fiscal de SOCIMI desde el ejercicio 2017.

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 individuales 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

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

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.

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.
- Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

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 LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

### **2.1 Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo**

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

- Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones (en conjunto, las NIIF-UE).
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.
- La Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".
- El Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

Las Cuentas Anuales Consolidadas han sido formuladas por los Administradores para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Estas Cuentas Anuales Consolidadas son las primeras que el Grupo presenta bajo NIIF-UE y han sido preparados de acuerdo con la NIIF 1, "Adopción de las NIIF por primera vez". Las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2018 fueron formuladas con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad (PGC) aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre de 2016, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre, y en el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas, y fueron auditadas por Ernst & Young, S.L., Si bien las cuentas del ejercicio 2018 incluidas en estas cuentas anuales se consideran no auditadas al no ser los mismos principios contables.

Tal y como se indica en la Nota 1, con anterioridad al 4 de octubre de 2018, la Sociedad Dominante no formaba parte de un grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio, por lo que la fecha de primera aplicación de las NIIF-UE adoptada para la elaboración de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas ha sido el 4 de octubre de 2018.

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

A continuación, se incluye la conciliación del balance consolidado al 31 de diciembre de 2018:

<b>ACTIVO</b>	<b>2018 PGC</b>	<b>Ajustes</b>	<b>2018 NIIF-UE</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>480.091.844</b>	<b>41.868.170</b>	<b>521.960.014</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>78.063</b>	-	<b>78.063</b>
Patentes, licencias, marcas y similares	37.583	-	37.583
Aplicaciones informáticas	40.480	-	40.480
<b>Inmovilizado material</b>	<b>25.764</b>	-	<b>25.764</b>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	25.764	-	25.764
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>478.648.351</b>	<b>41.868.170</b>	<b>520.516.521</b>
Construcciones	433.401.830	41.868.170	475.270.000
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	45.246.521	-	45.246.521
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>1.339.666</b>	-	<b>1.339.666</b>
Otros activos financieros	1.339.666	-	1.339.666
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>23.140.916</b>	-	<b>23.140.916</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>845.024</b>	-	<b>845.024</b>
Clientes por prestaciones de servicios	320.277	-	320.277
Deudores varios	512.514	-	512.514
Personal	12.233	-	12.233
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>2.110.925</b>	-	<b>2.110.925</b>
Otros activos financieros	2.110.925	-	2.110.925
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>37.334</b>	-	<b>37.334</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>20.147.633</b>	-	<b>20.147.633</b>
Tesorería	20.147.633	-	20.147.633
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>503.232.760</b>	<b>41.868.170</b>	<b>545.100.930</b>

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>2018 PGC</b>	<b>Ajustes</b>	<b>2018 NIIF-UE</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>301.595.677</b>	<b>41.868.170</b>	<b>343.463.847</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>301.595.677</b>	<b>41.868.170</b>	<b>343.463.847</b>
<b>Capital</b>	<b>286.459.299</b>	-	<b>286.459.299</b>
Capital escriturado	286.459.299	-	286.459.299
<b>Prima de emisión</b>	<b>17.500.701</b>	-	<b>17.500.701</b>
<b>Reservas y resultados de ejercicios anteriores</b>	<b>(1.580.001)</b>	<b>2.491.943</b>	<b>911.942</b>
<b>Acciones y participaciones en patrimonio propias</b>	<b>(295.001)</b>	-	<b>(295.001)</b>
<b>Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad</b>			
<b>Dominante</b>	<b>(11.422.387)</b>	<b>39.376.227</b>	<b>27.953.840</b>
<b>Otros instrumentos de patrimonio neto</b>	<b>10.933.066</b>	-	<b>10.933.066</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>192.859.024</b>	-	<b>192.859.024</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>192.859.024</b>	-	<b>192.859.024</b>
Deudas con entidades de crédito	190.185.461	-	190.185.461
Otros pasivos financieros	2.673.563	-	2.673.563
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>8.778.059</b>	-	<b>8.778.059</b>
<b>Provisiones a corto plazo</b>	<b>886.516</b>	-	<b>886.516</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>676.146</b>	-	<b>676.146</b>
Deudas con entidades de crédito	676.146	-	676.146
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>7.196.871</b>	-	<b>7.196.871</b>
Proveedores	782.756	-	782.756
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	1.290.564	-	1.290.564
Acreedores varios	4.515.363	-	4.515.363
Personal	259.754	-	259.754
Pasivos por impuesto corriente	62.740	-	62.740
Otras deudas con las Administraciones Públicas	171.372	-	171.372
Anticipos de clientes	114.322	-	114.322
<b>Periodificaciones</b>	<b>18.526</b>	-	<b>18.526</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>503.232.760</b>	-	<b>545.100.930</b>

Los ajustes realizados en inversiones inmobiliarias se deben a la aplicación del método de valor razonable para valorar a estos activos según lo previsto en la NIC 40, habiéndose imputado el beneficios o pérdida resultante en los resultados del ejercicio 2018. Del análisis de los impactos de la NIIF 16 se considera que el impacto no es significativo.

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

A continuación, se incluye la conciliación de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2018:

	2018 PGC	Ajustes	2018 NIIF-UE
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>8.162.695</b>	-	<b>8.162.695</b>
Prestaciones de servicios	8.162.695	-	8.162.695
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>1.080.372</b>	-	<b>1.080.372</b>
Total ingresos por refacturación de gastos	1.080.372	-	1.080.372
<b>Gastos de personal</b>	<b>(2.766.025)</b>	-	<b>(2.766.025)</b>
Sueldos, salarios y asimilados	(2.714.931)	-	(2.714.931)
Seguros sociales	(43.634)	-	(43.634)
Otros gastos sociales	(7.460)	-	(7.460)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>(10.964.897)</b>	-	<b>(10.964.897)</b>
Servicios exteriores	(8.397.392)	-	(8.397.392)
Tributos	(2.331.885)	-	(2.331.885)
Otros gastos de gestión	(258)	-	(258)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(235.362)	-	(235.362)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>(1.869.721)</b>	<b>1.858.977</b>	<b>(10.744)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	<b>(2.835.601)</b>	<b>2.583.344</b>	<b>(252.257)</b>
Resultados por enajenaciones y otras	(2.835.601)	2.583.344	(252.257)
<b>Otros resultados</b>	<b>170.669</b>	-	<b>170.669</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(9.022.508)</b>	<b>4.442.321</b>	<b>(4.580.187)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>218.198</b>	-	<b>218.198</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>(2.526.247)</b>	-	<b>(2.526.247)</b>
Por deudas con terceros	(2.523.631)	-	(2.523.631)
Otros gastos financieros	(2.616)	-	(2.616)
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	<b>(300)</b>	-	<b>(300)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(2.308.349)</b>	-	<b>(2.308.349)</b>
<b>Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias</b>	-	<b>34.933.906</b>	<b>34.933.906</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(11.330.857)</b>	<b>39.376.227</b>	<b>28.045.370</b>
<b>Impuesto sobre beneficios</b>	<b>(91.530)</b>	-	<b>(91.530)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>(11.422.387)</b>	<b>39.376.227</b>	<b>27.953.840</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(11.422.387)</b>	<b>39.376.227</b>	<b>27.953.840</b>

Los ajustes realizados en “Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias”, “Amortización del inmovilizado” y “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” se deben a la aplicación del método de valor razonable para valorar a estos activos según lo previsto en la NIC 40, mencionado anteriormente. Del análisis de los impactos de la NIIF 16 se considera que el impacto no es significativo.

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

A continuación, se incluye la conciliación del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2018:

	2018 PGC	Ajustes	2018 NIIF-UE
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	(11.330.857)	39.376.227	28.045.370
<b>Ajustes del resultado</b>	<b>7.249.033</b>	<b>(39.376.227)</b>	<b>(32.127.194)</b>
Amortización del inmovilizado	1.869.721	(1.858.977)	10.744
Variación de provisiones	235.362	-	235.362
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	2.835.601	(2.583.344)	252.257
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	300	-	300
Ingresos financieros	(218.198)	-	(218.198)
Gastos financieros	2.526.247	-	2.526.247
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	-	(34.933.906)	(34.933.906)
<b>Cambios en el capital corriente</b>	<b>15.437.880</b>	-	<b>15.437.880</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar	(739.200)	-	(739.200)
Otros activos corrientes	(19.649)	-	(19.649)
Acreedores y otras cuentas a pagar	16.178.203	-	16.178.203
Otros pasivos corrientes	18.526	-	18.526
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>(2.308.049)</b>	-	<b>(2.308.049)</b>
Pagos de intereses	(2.526.247)	-	(2.526.247)
Cobros de intereses	218.198	-	218.198
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>9.048.007</b>	-	<b>9.048.007</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>	<b>(395.427.228)</b>	-	<b>(395.427.228)</b>
Inmovilizado intangible	(87.967)	-	(87.967)
Inmovilizado material	(27.963)	-	(27.963)
Inversiones inmobiliarias	(380.525.486)	-	(380.525.486)
Otros activos financieros	(14.785.812)	-	(14.785.812)
<b>Cobros por desinversiones</b>	<b>7.164.231</b>	-	<b>7.164.231</b>
Inmovilizado material	569	-	569
Inversiones inmobiliarias	7.163.662	-	7.163.662
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(388.262.997)</b>	-	<b>(388.262.997)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>	<b>175.160.000</b>	-	<b>175.160.000</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio	175.160.000	-	175.160.000
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	<b>153.452.582</b>	-	<b>153.452.582</b>
Deudas con entidades de crédito	151.285.084	-	151.285.084
Otras deudas	2.167.498	-	2.167.498
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>328.612.582</b>	-	<b>328.612.582</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>(50.602.409)</b>	-	<b>(50.602.409)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	70.750.042	-	70.750.042
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	20.147.633	-	20.147.633
	<b>(50.602.409)</b>	-	<b>(50.602.409)</b>

Los ajustes se corresponden con lo explicado anteriormente para la conciliación de la cuenta de resultados consolidada.

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

Normas e interpretaciones emitidas por el IASB, pero que no son aplicables en este ejercicio

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones a las normas emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea, cuando entren en vigor, si le son aplicables.

Las modificaciones de aplicación al Grupo son las siguientes:

Modificaciones a la NIIF 3 - Combinaciones de negocios

Las modificaciones cambian la definición de negocio de la NIIF 3 para ayudar a las entidades a determinar si una transacción debe registrarse como una combinación de negocios o como la adquisición de un grupo de activos. Esta distinción es muy importante, ya que el adquirente solo reconoce un fondo de comercio cuando se adquiere un negocio.

La nueva definición de negocio enfatiza que el producto de un negocio es proporcionar bienes y servicios a los clientes, que generen ingresos de la inversión (tales como dividendos o intereses) o que generen otros ingresos de las actividades ordinarias; mientras que la definición anterior se centraba en proporcionar una rentabilidad en forma de dividendos, menores costes u otros beneficios económicos directamente a los inversores u otros propietarios, miembros o partícipes.

La nueva definición de negocio se aplicará a las adquisiciones que se produzcan el 1 de enero de 2020 o posteriormente, permitiéndose su aplicación anticipada.

Modificaciones a las NIC 1 y NIC 8 – Definición de material

Las modificaciones a la definición de material se realizan para que sea más sencillo hacer juicios sobre lo que es material. La definición de material ayuda a las entidades a decidir si la información debe ser incluida en las cuentas anuales consolidadas. Estas modificaciones aclaran dicha definición e incluyen guías de cómo debe ser aplicada. Además, se han mejorado las explicaciones que acompañan a la definición y se ha asegurado que la definición de material es consistente en todas las normas.

Las modificaciones se aplicarán a los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2020 o posteriormente, permitiéndose su aplicación anticipada.

Aunque el Grupo está actualmente analizando su impacto, en función de los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre sus Cuentas Anuales Consolidadas.

## **2.2 Imagen fiel**

Las cuentas anuales consolidadas 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.

## **2.3 Comparación de la información**

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance consolidado, de la cuenta de resultados consolidada, del estado del resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio anterior.

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

En las notas explicativas correspondientes también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Como se indica en la Nota 1, con anterioridad al 4 de octubre de 2018, la Sociedad Dominante no formaba parte de un grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio, por lo que la información comparativa corresponde al período comprendido entre el 4 de octubre de 2018 y el 31 de diciembre de 2018. Esta circunstancia deberá ser tenida en cuenta en cuanto a la adecuada comprensión de las cifras.

#### **2.4 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 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, conforme a lo establecido en la NIC 8.

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:

- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (Nota 1.1 y 15).
- Valoración de las inversiones inmobiliarias (Nota 5.3 y 8).
- Reconocimiento de activos por impuesto diferido (Nota 5.10).
- Definición de las transacciones realizadas por el Grupo como una combinación de negocios acorde a la NIIF 3 o como una adquisición de activos (Nota 5.16).
- Impuesto sobre beneficios (Nota 5.10).
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados (Nota 5.8).

### **3. CRITERIOS DE CONSOLIDACIÓN**

Las principales normas de consolidación y valoración utilizados por el Grupo para la elaboración de sus Cuentas Anuales Consolidadas han sido las siguientes:

- a) Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Vivenio Real Estate Socimi, S.A. y de las sociedades controladas por la misma (sociedades dependientes), en todos los casos, correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto f) siguiente.
- b) Los resultados del ejercicio de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.
- c) Todas las cuentas a cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

- d) Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo.
- e) El criterio seguido para determinar el método de consolidación aplicable a las sociedades que componen el Grupo, ha sido el siguiente:

Integración global

- Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como toda entidad sobre la que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que puedan ser ejercitados o convertidos a la fecha de cierre.
- La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de costes de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 todas las sociedades dependientes consolidan por el método de integración global (ver Nota 1).

#### 4. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad Dominante del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, formulados por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es como sigue:

(Euros)	2019
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	(2.049.088)
	<b>(2.049.088)</b>
Aplicación	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.049.088)
	<b>(2.049.088)</b>

#### 5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las Cuentas Anuales Consolidadas, de acuerdo con las establecidas por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como las interpretaciones en vigor en el momento de realizar dichas Cuentas Anuales Consolidadas son las 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.

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.

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

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

	<b>Años de vida útil</b>
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**

El Grupo clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posea para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios distintos del alquiler, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones del Grupo. También calificará así aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio del Grupo. Asimismo, los inmuebles que estén en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se calificarán como tales.

Estos activos se presentan a valor razonable a la fecha de cierre de cada ejercicio y no son objeto de amortización anual.

Los beneficios o pérdidas derivadas de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen.

En el coste de aquellos activos que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados, antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado, que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Asimismo, forma parte del valor de la inversión inmobiliaria como un componente de la misma la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de resultados consolidada 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 del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos de las inversiones inmobiliarias, 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 del mismo al patrimonio del Grupo y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias que se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes, de forma que al cierre de cada ejercicio el valor de razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo y que se ha realizado de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

La principal metodología utilizada para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias es la que consiste en el descuento de flujos de caja, que se basa en la estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliarias, utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Dicha tasa considera las condiciones actuales de mercado y refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. Para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida.

#### **5.4 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 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.

#### **5.5 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 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 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

Los activos financieros se dan de baja del balance 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.

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

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 financiaciones 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.

## **5.6 Deterioro del valor de los activos financieros**

### *Instrumentos de deuda*

El Grupo reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se valoran a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales a recibir de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Grupo espera recibir, descontados a una tasa de interés efectiva aproximada a la original. Los flujos de efectivo esperados incluirán los procedentes de la venta de garantías reales recibidas u otras mejoras crediticias que formen parte integrante de las condiciones contractuales.

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para las exposiciones crediticias para las que no ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se dota para las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes doce meses. Para aquellas exposiciones crediticias para las cuales ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se realiza para las pérdidas crediticias esperadas durante la vida restante del activo, independientemente del momento del incumplimiento.

Para las cuentas a cobrar comerciales el Grupo aplica un enfoque simplificado en el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas. Por tanto, el Grupo no hace un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce en cada fecha de cierre una corrección de valor por las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo. 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.

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.

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias 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.

## **5.7 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 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, 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 durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

#### *Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados*

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se incurren con el propósito de ser recomprados a corto plazo. En esta categoría se incluyen los instrumentos financieros derivados contratados por el Grupo que no han sido designados como instrumentos de cobertura en las relaciones de cobertura tal como define la NIIF 9. Los derivados implícitos que se han separado también son clasificados como mantenidos para negociar, a menos que sean designados como instrumentos de cobertura eficaces.

Las pérdidas o ganancias de los pasivos mantenidos para negociar se reconocen en la cuenta de resultados. Los pasivos financieros designados en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se designan en la fecha inicial de reconocimiento solo si cumplen con los criterios establecidos en la NIIF 9. El Grupo no ha designado ningún pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

### 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

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

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 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 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 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.

## **5.8 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.

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

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 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.

### **5.9 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.

### **5.10 Impuestos 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 (SIIIs), fondos inmobiliarios extranjeros, 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,

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

Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

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 Aptas, y conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los Activos Aptos). 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 Aptas.
- 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 Aptas.
- 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 Aptas; (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 Aptas, 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.

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

**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

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 las presentes cuentas anuales consolidadas.

Las sociedades dependientes Nescam 2006 S.L.U., Vivenio Alfa S.L.U., Vivenio Beta S.L.U. y Vivenio Delta S.L.U. se acogen al régimen fiscal EDAV (Entidades Dedicadas al Arrendamiento de Viviendas), lo que supone que la parte de la cuota integra 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.

El resto de las sociedades dependientes se encuentran reguladas por el régimen general.

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 imposables 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 imposables, 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

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

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 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.

#### **5.11 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes**

Los activos y pasivos se presentan en el balance consolidado 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 de el 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.

#### **5.12 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.

#### **5.13 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.

#### **5.14 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 las cuentas anuales consolidadas 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 las cuentas anuales consolidadas. 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.

#### **5.15 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.

#### **5.16 Combinaciones de negocio**

Las combinaciones de negocios en las que el Grupo adquiere el control de uno o varios negocios mediante la fusión o escisión de varias empresas o por la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran por el método de adquisición, que supone contabilizar, en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos por su valor razonable, siempre y cuando éste pueda ser medido con fiabilidad.

La diferencia entre el coste de la combinación de negocios y el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos se registra como fondo de comercio, en el caso en que sea positiva, o como un ingreso en la cuenta de resultados consolidada, en el caso en que sea negativa.

Cualquier contraprestación contingente que deba ser transferida por la adquirente se reconoce por su valor razonable en la fecha de adquisición. Las contraprestaciones contingentes clasificadas como patrimonio neto no son revalorizadas y su liquidación posterior se contabiliza dentro del patrimonio neto. Las contraprestaciones contingentes que se clasifican como activos o pasivos financieros de acuerdo con la NIIF 9 Instrumentos financieros se valoran al valor razonable, registrando los cambios en el valor razonable en la cuenta de resultados de acuerdo con la NIIF 9. Otras contraprestaciones contingentes fuera del alcance de la NIIF 9 son registradas a valor razonable en la fecha de cierre y los cambios en el valor razonable son contabilizados dentro de la cuenta de resultados.

Las combinaciones de negocios para las que en la fecha de cierre del ejercicio no se ha concluido el proceso de valoración necesario para aplicar el método de adquisición se contabilizan utilizando valores provisionales. Estos valores deben ser ajustados en el plazo máximo de un año desde la fecha

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

de adquisición. Los ajustes que se reconozcan para completar la contabilización inicial se realizan de forma retroactiva, de forma que los valores resultantes sean los que se derivarían de haber tenido inicialmente dicha información, ajustándose, por tanto, las cifras comparativas.

#### **5.17 Acciones propias**

Las acciones propias se registran en el patrimonio neto consolidado como menos fondos propios cuando se adquieren, no registrándose ningún resultado en la cuenta de resultados consolidada por su venta o cancelación. Los ingresos y gastos derivados de las transacciones con acciones propias se registran directamente en el patrimonio neto consolidado como menos reservas.

#### **5.18 Provisiones y contingencias**

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el balance consolidado como provisiones cuando el Grupo tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance consolidado y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones, se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual el Grupo no esté obligado a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control del Grupo y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en las notas explicativas, excepto cuando la salida de recursos es remota.

#### **5.19 Indemnizaciones por despido**

De acuerdo con la legislación laboral vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, en determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto del ejercicio en el que existe una expectativa válida, creada por el Grupo frente a los terceros afectados.

#### **5.20 Cálculo del valor razonable**

El Grupo valora los instrumentos financieros, tales como derivados, y los activos no financieros, tales como inversiones inmobiliarias, a su valor razonable a la fecha de cierre de las Cuentas Anuales Consolidadas.

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción. El valor razonable está basado en la presunción de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar:

- En el mercado principal del activo o del pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivos.

El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para el Grupo.

El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

El cálculo del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de los participantes del mercado para generar beneficios económicos derivados del mejor y mayor uso de dicho activo o mediante su venta a otro participante del mercado que pudiera hacer el mejor y mayor uso de dicho activo.

El Grupo utiliza las técnicas de valoración apropiadas en las circunstancias y con la suficiente información disponible para el cálculo del valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables.

Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en los estados financieros están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, en base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

- Nivel 1 - Valores de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable.

Para activos y pasivos que son registrados por su valor razonable en las Cuentas Anuales Consolidadas de forma recurrente, el Grupo determina si han existido traspasos entre los distintos niveles de jerarquía mediante una revisión de su categorización (basada en la variable de menor nivel que es significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto) al final de cada ejercicio.

Los desgloses relacionados con el valor razonable de los instrumentos financieros y de los activos no financieros que se valoran al valor razonable o para los que se desglosa el valor razonable se incluyen en las siguientes notas

- Inversiones inmobiliarias (Nota 5.3 y 8).
- Instrumentos financieros derivados (Nota 5.8 y 13.1).

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo:

Ejercicio 2019	Fecha de valoración	Valoración de valor razonable utilizada (Euros)			
		Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas no observables (Nivel 3)
<b>Activos valorados a valor razonable</b>					
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)					
Terrenos y construcciones	31/12/19	866.910.000	-	-	866.910.000
<b>Pasivos valorados a valor razonable</b>					
Derivados (Nota 13.1)					
Permutas de tipo de interés	31/12/19	171.536	-	171.536	-

Ejercicio 2018	Fecha de valoración	Valoración de valor razonable utilizada (Euros)			
		Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas no observables (Nivel 3)
<b>Activos valorados a valor razonable</b>					
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)					
Terrenos y construcciones	31/12/18	475.270.000	-	-	475.270.000
<b>Pasivos valorados a valor razonable</b>					
Derivados (Nota 13.1)					
Permutas de tipo de interés	31/12/18	-	-	-	-

No ha habido traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 durante el ejercicio 2019 ni 2018.

## 5.21 Resultado por acción

### Resultado básico por acción

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio neto del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio.

El siguiente cuadro incluye los ingresos y los datos sobre las acciones utilizados para los cálculos de las ganancias básicas y diluidas por acción:

	2019	2018
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	49.019.467	27.953.840
Nº medio ponderado de acciones en circulación (acciones)	377.743.672	185.538.632
<b>Resultado básico por acción (euros)</b>	<b>0,13</b>	<b>0,15</b>

### Resultado diluido por acción

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo el beneficio neto atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad dominante (después de ajustar los intereses de las acciones preferentes convertibles) entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio más el número medio ponderado de acciones ordinarias adicionales que habrían estado en circulación si se hubieran convertido todas las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos en acciones ordinarias.

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	49.019.467	27.953.840
Intereses de las acciones preferentes convertibles	-	-
<b>Resultado atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante ajustado por el efecto de la dilución (euros)</b>	<b>49.019.467</b>	<b>27.953.840</b>
Nº medio ponderado de acciones en circulación ajustado por el efecto de la dilución (acciones)	377.763.286	185.565.988
<b>Resultado diluido por acción (euros)</b>	<b>0,13</b>	<b>0,15</b>

No ha habido ninguna otra transacción con acciones ordinarias o acciones ordinarias potenciales entre la fecha de cierre de los estados financieros y la fecha de formulación de los mismos.

## 6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
<b>Ejercicio 2019</b>					
Coste					
Patentes licencias marcas y similares	47.487	811	-	-	48.298
Aplicaciones Informáticas	40.480	91.262	-	-	131.742
	<b>87.967</b>	<b>92.073</b>	-	-	<b>180.040</b>
Amortización acumulada					
Patentes licencias marcas y similares	(9.905)	(10.415)	-	-	(20.310)
	<b>(9.905)</b>	<b>(10.415)</b>	-	-	<b>(20.310)</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>78.063</b>				<b>159.720</b>

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
<b>Ejercicio 2018 (*)</b>					
Coste					
Patentes licencias marcas y similares	-	47.487	-	-	47.487
Aplicaciones Informáticas	-	40.480	-	-	40.480
	-	<b>87.967</b>	-	-	<b>87.967</b>
Amortización acumulada					
Patentes licencias marcas y similares	-	(9.905)	-	-	(9.905)
	-	<b>(9.905)</b>	-	-	<b>(9.905)</b>
<b>Valor neto contable</b>	-				<b>78.063</b>

(\*) Ver nota 2.1

### 6.1 Descripción de los principales movimientos

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

Las altas del ejercicio 2019 se corresponden a la adquisición del sistema informático SAP y el desarrollo de una aplicación para los inquilinos.

Las altas en el ejercicio 2018 de propiedad industrial de Vivenio se correspondían principalmente al diseño de la página web.

Las altas en el ejercicio 2018 de aplicaciones informáticas de Vivenio correspondían al nuevo sistema informático adoptado por la compañía por importe de 40.480 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	Trasposos	Saldo final
<b>Ejercicio 2019</b>					
Coste					
Mobiliario	5.641	12.255	-	72.045	89.941
Equipos proceso información	21.753	21.735	-	-	43.488
	<b>27.394</b>	<b>33.990</b>	-	<b>72.045</b>	<b>133.429</b>
Amortización acumulada					
Mobiliario	(545)	(4.893)	-	(11.228)	(16.666)
Equipos proceso información	(1.085)	(3.867)	-	-	(4.952)
	<b>(1.630)</b>	<b>(8.760)</b>	-	<b>(11.228)</b>	<b>(21.618)</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>25.764</b>				<b>111.811</b>

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Trasposos	Saldo final
<b>Ejercicio 2018 (*)</b>					
Coste					
Mobiliario	-	6.210	(569)	-	5.641
Equipos proceso información	-	21.753	-	-	21.753
	-	<b>27.963</b>	<b>(569)</b>	-	<b>27.394</b>
Amortización acumulada					
Mobiliario	-	(604)	59	-	(545)
Equipos proceso información	-	(1.085)	-	-	(1.085)
	-	<b>(1.689)</b>	<b>59</b>	-	<b>(1.630)</b>
<b>Valor neto contable</b>	-				<b>25.764</b>

(\*) Ver nota 2.1

### 7.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas del ejercicio 2019 y 2018 se deben fundamentalmente a la adquisición de mobiliario y equipos informáticos destinados a la oficina de Madrid.

Los trasposos del ejercicio 2019 se corresponden al mobiliario de un piso piloto, que han sido traspasados desde inversiones inmobiliarias (Nota 8), así como con la amortización del ejercicio.

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

## 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 30.288 euros en el ejercicio 2019 (19.835 euros en el ejercicio 2018) (Nota 16.3).

## 7.3 Otra información

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

Al cierre de 2019 y 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	Traspasos	Revalorización de los activos (Nota 8.3)	Saldo final
<b>Ejercicio 2019</b>						
Coste						
Terrenos	-	94.851.627	-	-	6.148.373	101.000.000
Construcciones	475.270.000	231.463.720	(2.786.879)	16.441.560	45.521.599	765.910.000
	<b>475.270.000</b>	<b>326.315.347</b>	<b>(2.786.879)</b>	<b>16.441.560</b>	<b>51.669.972</b>	<b>866.910.000</b>
Inmovilizado en curso y						
Anticipos	45.246.521	45.339.003	-	(16.502.378)	-	74.083.146
	<b>45.246.521</b>	<b>45.339.003</b>	<b>-</b>	<b>(16.502.378)</b>	<b>-</b>	<b>74.083.146</b>
<b>Valor razonable</b>	<b>520.516.521</b>					<b>940.993.146</b>

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Revalorización de los activos (Nota 8.3)	Saldo final
<b>Ejercicio 2018 (*)</b>						
Coste						
Construcciones	-	447.867.591	(7.531.497)	-	34.933.906	475.270.000
	-	<b>447.867.591</b>	<b>(7.531.497)</b>	-	<b>34.933.906</b>	<b>475.270.000</b>
Inmovilizado en curso y						
Anticipos	-	45.246.521	-	-	-	45.246.521
	-	<b>45.246.521</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>45.246.521</b>
<b>Valor neto razonable</b>	<b>-</b>					<b>520.516.521</b>

(\*) Ver nota 2.1

### 8.1 Descripción de los principales movimientos y saldos

Las altas de terrenos y construcciones del ejercicio 2019 se corresponden principalmente a las adquisiciones de una serie de inmuebles y terrenos por importe total de 326.315.346 euros, que están ubicados en Madrid y Barcelona.

Las altas de construcciones del ejercicio 2018 se correspondían principalmente a las adquisiciones de

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

una serie de inmuebles por importe total de 447.499.716 euros, que están ubicados en Madrid, Barcelona, Valencia y Sevilla.

Las bajas de construcciones del ejercicio 2019 se corresponden principalmente con la venta de un inmueble ubicado en Jovellanos y de varios inmuebles de la sociedad Nescam 2006, S.L., y que ha supuesto a la Sociedad unos beneficios de 236.562 euros (Nota 16.5).

Las bajas de construcciones del ejercicio 2018 se correspondían principalmente a la venta de inmuebles que estaban ubicados en Jovellanos, Liverpool y C. Humanes, que supusieron a la Sociedad unas pérdidas de 252.257 euros (Nota 16.5).

Los traspasos de Inmovilizado en curso y anticipos del ejercicio 2019 se corresponden a la ejecución de la cesión de remate de Trolle por importe de 16.430.333 euros y a mobiliario de pisos piloto traspasado a inmovilizado material por importe de 72.045 euros. Al cierre del ejercicio y de acuerdo con la NIC 40, el Grupo ha determinado el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente asciende a 866.910.000 euros (475.270.000 euros en 2018), resultando por tanto una revalorización de las inversiones inmobiliarias de 51.669.972 euros (34.933.906 euros en 2018) que ha sido registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. La valoración ha sido realizada de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution 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. Adicionalmente, para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida. El modelo de valoración es acorde a las recomendaciones del "International Valuation Standards Committee" y son consistentes con los principios de la IFRS 13. Dentro de estas valoraciones, no se incluye el "inmovilizado en curso y anticipos", ya que corresponde con contratos llave en mano "forward funding".

El detalle de las yields netas de salida consideradas, para el ejercicio terminado el 31 de diciembre, es el siguiente:

Yields netas de salida (%)	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Inmuebles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Yield neta de salida)	3,20% - 5,75%	3,50% - 5,75%

La variación de un cuarto de punto en las yield netas de salida, así como la variación de un 10% en los incrementos de renta considerados tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por la Sociedad para la determinación del valor de sus activos registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del estado de situación financiera consolidado adjunto:

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto en las yield netas de salida	Euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
<b>Ejercicio 2019</b> Inmuebles	866.910.000	48.260.000	(41.690.000)
<b>Ejercicio 2018</b> Inmuebles	473.270.000	22.670.000	(17.730.000)

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

Sensibilidad de la valoración a modificaciones del 10% a los incrementos de renta	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de 10%	Aumento de 10%
<b>Ejercicio 2019</b> Inmuebles	866.910.000	(84.360.000)	86.500.000
<b>Ejercicio 2018</b> Inmuebles	473.270.000	(43.860.000)	47.940.000

## 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 durante el ejercicio 2019 a 17.577.029 euros y 1.589.392 euros (8.162.695 euros y 1.080.372 euros en el ejercicio 2018) (Nota 16.1).

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos durante el ejercicio 2019 han sido 9.335.086 euros (4.650.108 euros en el ejercicio 2018).

El detalle de los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Hasta un año	17.030.434	10.621.461
De un año a cinco años	33.614.060	11.460.429
Más de cinco años	11.187.489	350.550
	<b>61.831.983</b>	<b>22.432.440</b>

## 8.3 Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada recoge los beneficios por revalorización de las inversiones inmobiliarias para los ejercicios 2019 y 2018, por importes de 51.669.972 euros y 34.933.906 euros respectivamente (Nota 16.8), de acuerdo con valoraciones de expertos independientes a 31 de diciembre de 2019 y 2018.

## 8.4 Otra información

El Grupo tiene comprometidas adquisiciones de activos mediante contratos de llave en mano sobre promociones inmobiliarias situadas en Villaverde Madrid, Málaga, Sant Adrà de Besòs Barcelona y Móstoles Madrid por un valor de 260.000.000 euros. Se entregaron anticipos a cuenta de dicha adquisición a 31 de diciembre de 2019 por importe de 74.083.146 euros (45.246.521 euros durante el ejercicio 2018).

A 31 de diciembre de 2019, el Grupo tenía inversiones inmobiliarias hipotecadas como garantía de préstamos por importe de 529.482.792 euros (190.563.512 euros a 31 de diciembre de 2018).

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

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 2019
	Residencial	Locales	
<b>Total</b>	<b>235.085</b>	<b>8.332</b>	<b>93%</b>

	Metros cuadrados alquilables (s/r)		Grado de ocupación 2018
	Residencial	Locales	
<b>Total</b>	<b>166.615</b>	<b>3.758</b>	<b>87%</b>

## 9. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2019		2018 (*)	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a largo plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	1.993.503	1.993.503	1.339.666	1.339.666
	<b>1.993.503</b>	<b>1.993.503</b>	<b>1.339.666</b>	<b>1.339.666</b>
Activos financieros a corto plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	739.535	739.535	2.955.949	2.955.949
	<b>739.535</b>	<b>739.535</b>	<b>2.955.949</b>	<b>2.955.949</b>
<b>Total activos financieros</b>	<b>2.733.038</b>	<b>2.733.038</b>	<b>4.295.615</b>	<b>4.295.615</b>

(\*) Ver nota 2.1

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

(Euros)	2019		2018 (*)	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros no corrientes				
Fianzas entregadas a largo plazo	1.684.577	1.684.577	1.033.222	1.033.222
Depósitos constituidos a largo plazo	308.926	308.926	306.445	306.445
	<b>1.993.503</b>	<b>1.993.503</b>	<b>1.339.666</b>	<b>1.339.666</b>
Activos financieros corrientes				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	216.724	216.724	320.277	320.277
Deudores varios	20.426	20.426	512.514	512.514
Personal	8.433	8.433	12.233	12.233
Otros activos financieros	493.952	493.952	2.110.925	2.110.925
	<b>739.535</b>	<b>739.535</b>	<b>2.955.949</b>	<b>2.955.949</b>
<b>Total activos financieros</b>	<b>2.733.038</b>	<b>2.733.038</b>	<b>4.295.615</b>	<b>4.295.615</b>

(\*) Ver nota 2.1

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

**9.1 Préstamos y partidas a cobrar**

El detalle de los activos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>2019</b>	<b>2018 (*)</b>
Activos financieros a largo plazo		
Fianzas entregadas a largo plazo	1.684.577	1.033.222
Depósitos constituidos a largo plazo	308.926	306.445
	<b>1.993.503</b>	<b>1.339.666</b>
Activos financieros a corto plazo		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	245.583	845.024
Otros activos financieros	493.952	2.110.925
	<b>739.535</b>	<b>2.955.949</b>
	<b>2.733.038</b>	<b>4.295.615</b>

(\*) Ver nota 2.1

Fianzas entregadas a largo plazo

Este epígrafe recoge, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 las fianzas depositadas en los organismos públicos correspondientes, según lo establecido en la normativa vigente.

Depósitos constituidos a largo plazo

Este epígrafe recoge principalmente, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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 al 31 de diciembre es la siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>2019</b>	<b>2018 (*)</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	216.724	320.277
Deudores varios	20.426	512.514
Personal	8.433	12.233
	<b>245.583</b>	<b>845.024</b>

(\*) Ver nota 2.1

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:

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

<b>(Euros)</b>	<b>2019</b>	<b>2018 (*)</b>
Saldo inicial	253.888	-
Dotaciones netas	321.568	229.812
Combinaciones de negocio	-	24.076
<b>Saldo final</b>	<b>575.456</b>	<b>253.888</b>

(\*) Ver nota 2.1

A su vez, durante el ejercicio 2019 se han considerado como incobrables, y por tanto se ha reconocido una pérdida, créditos por importe de 44.683 euros (5.548 euros en el ejercicio 2018).

## **10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES**

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es la siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>2019</b>	<b>2018 (*)</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	65.114.436	20.147.633
	<b>65.114.436</b>	<b>20.147.633</b>

(\*) Ver nota 2.1

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

## **11. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS**

### **11.1 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

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

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.

Por tanto, al 31 de diciembre de 2018, el capital estaba compuesto por 286.459.299 acciones de un euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 17.500.701 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.

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, por capitalización de otros instrumentos de patrimonio, 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 capitalización de otros instrumentos de patrimonio, 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.

El 12 de septiembre de 2019 se realizó una nueva ampliación de capital, por aportación dineraria, mediante la emisión de 127.118.632 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas. Estas acciones emitieron una prima de emisión de 22.881.354 euros, quedando el capital social a dicha fecha en 564.619.264 euros.

Al 31 de diciembre de 2019 los costes totales de las ampliaciones de capital en la sociedad dominante por 201.456 euros se han registrado como menor importe de reservas (47.069 euros al 31 de diciembre de 2018) (Nota 11.3).

Por tanto, al 31 de diciembre de 2019, el capital está compuesto por 564.619.264 acciones de un euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 63.898.852 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.

El detalle de los accionistas y su participación en el capital al 31 de diciembre es el siguiente:

	2019	2018
Pylades Investments Holding B.V.	96,72%	98,48%
Renta Corporación Real Estate, S.A.	2,66%	0,91%
Autocartera y accionistas minoritarios	0,62%	0,61%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## 11.2 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
Ampliación de capital del 12 de septiembre de 2019	22.881.354
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>63.898.852</b>

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

<b>(Euros)</b>	
Saldo 31 de diciembre de 2017	-
Ampliación de capital del 18 de junio de 2018	7.457.381
Ampliación de capital del 26 de junio de 2018	4.706.042
Ampliación de capital del 6 de noviembre de 2018	5.337.278
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>17.500.701</b>

La prima de emisión es de libre distribución.

### 11.3 Reservas y resultados de ejercicios anteriores

<b>(Euros)</b>	<b>Saldo inicial</b>	<b>Distribución de resultados</b>	<b>Gastos ampliación de capital</b>	<b>Otros</b>	<b>Saldo final</b>
<b>Ejercicio 2019</b>					
Otras reservas	1.005.673	39.376.227	(206.958)	5.502	40.180.444
Reservas en sociedades consolidadas	-	136.289	-	(6.738)	129.551
Resultado de ejercicios anteriores	(93.731)	(11.558.676)	-	-	(11.652.407)
	<b>911.942</b>	<b>27.947.340</b>	<b>(206.958)</b>	<b>(1.236)</b>	<b>28.657.588</b>

<b>(Euros)</b>	<b>Saldo inicial</b>	<b>Distribución de resultados</b>	<b>Gastos de ampliación de capital</b>	<b>Saldo final</b>
<b>Ejercicio 2018 (*)</b>				
Otras reservas	-	1.052.742	(47.069)	1.005.673
Resultados de ejercicios anteriores	-	(93.731)	-	(93.731)
	-	<b>911.942</b>	<b>(47.069)</b>	<b>911.942</b>

(\*) Ver nota 2.1

### 11.4 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 cierre del ejercicio 2019 la parte del importe devengado por "Origination Fee" que se ha pagará en acciones asciende a 3.787.677 euros, que se cancelarán con la entrega de 3.233.560 acciones de 1 euro de valor nominal y con una prima de emisión de acciones de 554.117. Dichas acciones serán emitidas por la Sociedad en 2020.

Al cierre del ejercicio 2018 la parte del importe devengado por "Origination Fee" que se pagó en acciones ascendía a 5.204.102 euros, que se cancelaron con la entrega de 5.046.482 acciones de 1 euro de valor nominal y con una prima de emisión de acciones de 157.620 euros. Dichas acciones han sido emitidas por la Sociedad durante 2019.

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"

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

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 ejercicio 2019 la parte del importe devengado por "Incentive Fee" asciende a 3.912.812 euros que se cancelarán con la entrega de 3.132.004 acciones de 1 euro de valor nominal y con una prima de emisión de 0,25 euros por acción. Dichas acciones serán emitidas por la Sociedad durante 2020.

Al cierre del ejercicio 2018 la parte del importe devengado por "Incentive Fee" ascendió a 4.621.964 euros que se cancelaron con la entrega de 3.984.451 acciones de 1 euro de valor nominal y con una prima de emisión de 0,16 euros por acción. Dichas acciones han sido emitidas por la Sociedad durante 2019.

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 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se ha devengado ningún importe por dicho fee. Las ventas realizadas durante dichos ejercicios se corresponden con la ejecución de opciones de compra.

### 11.5 Patrimonio neto – Ajustes por cambio de valor

El detalle y los movimientos de los ajustes por cambios de valor son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Ingresos/ (gastos)	Efecto impositivo de los ingresos/ (gastos)	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	Efecto impositivo de las transferencias	Saldo final
<b>Ejercicio 2019</b>						
Cobertura de flujos de efectivo	-	(171.536)	-	-	-	(171.536)
	-	(171.536)	-	-	-	(171.536)
<b>Ejercicio 2018 (*)</b>						
Cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

(\*) Ver nota 2.1

## 12. OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO - Transacciones basadas en instrumentos de patrimonio

El Consejo de Administración prevee formalizar y declarar aplicable y devengado el incentivo a largo plazo a favor del Consejero Ejecutivo de la Sociedad por los resultados obtenidos en el ejercicio 2019.

Dicho incentivo que asciende a un importe de 1.785.187 euros (1.994 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) es registrado como gasto de personal y 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 del Consejero Ejecutivo.

El importe del incentivo es pagadero en acciones de la Sociedad, una vez deducido el importe para la provisión de los impuestos (IRPF) asciende a 31 de diciembre de 2019 a 793.873 euros (886.516 euros a 31 de diciembre de 2018), legalmente aplicable para la retribución personal asignada.

Para las citadas acciones se establece un periodo de Lock up de tres años desde su concesión. Al cierre del ejercicio 2019 el importe neto del incentivo a favor del Consejero Ejecutivo de la Sociedad

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

asciende a 991.314 euros (1.106.999 euros a 31 de diciembre de 2018) que se cancelará con la entrega de 793.496 acciones (954.310 acciones a 31 de diciembre de 2018) de 1 euro de valor nominal y con una prima de emisión de 0,25 euros por acción (0,16 euros por acción a 31 de diciembre de 2018). Dichas acciones serán emitidas por la Sociedad durante 2020.

### 13. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2019			2018 (*)		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo						
Débitos y partidas a pagar	229.560.792	3.490.469	233.051.261	190.185.461	2.673.563	192.859.024
Derivados de cobertura	-	171.536	171.536	-	-	-
	<b>229.560.792</b>	<b>3.662.005</b>	<b>233.222.797</b>	<b>190.185.461</b>	<b>2.673.563</b>	<b>192.859.024</b>
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	989.140	57.962.076	58.951.216	676.146	6.962.759	7.638.905
	<b>989.140</b>	<b>57.962.076</b>	<b>58.951.216</b>	<b>676.146</b>	<b>6.962.759</b>	<b>7.638.905</b>
	<b>230.549.932</b>	<b>61.624.081</b>	<b>292.174.013</b>	<b>190.861.607</b>	<b>9.636.322</b>	<b>200.497.929</b>

(\*) Ver nota 2.1

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

(Euros)	2019			2018(*)		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
Pasivos financieros no corrientes						
Deudas a largo plazo	229.560.792	3.662.005	233.222.797	190.185.461	2.673.563	192.859.024
	<b>229.560.792</b>	<b>3.662.005</b>	<b>233.222.797</b>	<b>190.185.461</b>	<b>2.673.563</b>	<b>192.859.024</b>
Pasivos financieros corrientes						
Deudas a corto plazo	989.140	-	989.140	676.146	-	676.146
Proveedores	-	56.326.833	56.326.833	-	782.756	782.756
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	1.138.098	1.138.098	-	1.290.564	1.290.564
Acreedores varios	-	131.678	131.678	-	4.515.364	4.515.364
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	365.467	365.467	-	259.754	259.754
Anticipos	-	-	-	-	114.332	114.332
	<b>989.140</b>	<b>57.962.076</b>	<b>58.951.216</b>	<b>676.146</b>	<b>6.962.759</b>	<b>7.638.905</b>
	<b>230.549.932</b>	<b>61.624.081</b>	<b>292.174.013</b>	<b>190.861.607</b>	<b>9.636.322</b>	<b>200.497.929</b>

(\*) Ver nota 2.1

El valor razonable de los préstamos y créditos de entidades de crédito a largo plazo es de 230.549.932 euros al 31 de diciembre de 2019 (190.185.461 euros al 31 de diciembre de 2018).

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

**13.1 Deudas con entidades de crédito**

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre 2018 es el siguiente:

(Euros)	2019	2018(*)
A largo plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	229.560.792	190.185.461
	229.560.792	190.185.461
A corto plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	989.140	676.146
	989.140	676.146
	<b>230.549.932</b>	<b>190.861.607</b>

(\*) Ver nota 2.1

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 31 de diciembre		Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados (Nota 16.7)	
	2019	2018			2019	2018
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias (Nota 8.3)						
Liberbank	22.500.000		28/09/2024	1,5% + Euribor 3 meses	400.125	342.188
ING	8.425.188		31/10/2024	1,5% + Euribor 3 meses	183.388	115.787
	4.590.000	22.500.000		(50%) Euribor 3 meses + 1,5 - (50%) 2,14%	101.556	12.278
ING		8.517.092	31/10/2024	(50%) Euribor 3 meses + 1,5 - (50%) 2,14%		
	4.369.950	4.590.000		(50%) Euribor 3 meses + 1,5 - (50%) 2,14%	103.550	19.883
ING		4.369.950	04/07/2023	(50%) 2,14%		
Sabadell	6.364.948	6.429.240	31/12/2022	1,8%	140.013	143.334
Sabadell	6.262.675	6.310.000	31/03/2023	1,8%	135.627	81.084
Sabadell	13.500.000	13.500.000	30/06/2025	1,7%	276.986	119.213
Sabadell	7.592.625	7.650.000	31/03/2023	1,8%	164.048	96.008
Sabadell	17.775.000	17.775.000	30/06/2025	1,7%	354.693	155.284
Sabadell	22.450.000	22.450.000	30/06/2025	1,7%	414.784	196.126
Sabadell	10.400.000	10.400.000	30/06/2025	1,7%	206.085	90.856
Sabadell	7.000.000	7.000.000	30/06/2025	1,7%	139.967	61.153
Sabadell	17.300.000	17.300.000	30/06/2025	1,7%	342.833	151.135
Sabadell	4.135.000	4.135.000	30/06/2025	1,7%	74.338	31.633
Sabadell	11.000.000	11.000.000	30/06/2025	1,7%	213.957	96.097
Sabadell	4.635.000	-	31/12/2025	1,7%	79.947	-
Sabadell	5.944.000	-	31/12/2025	1,7%	94.758	-
Sabadell	11.000.000	-	31/03/2026	1,7%	169.900	-
Sabadell	17.500.000	-	31/03/2026	1,7%	249.961	-
Sabadell	3.000(*)	-	31/03/2026	1,7%	9.883	-
Targobank	5.940.638	6.028.291	04/07/2023	1,5%-1,7%	132.262	37.516
BBVA	21.500.000	20.000.000	31/03/2023	2,0%	505.728	720.179
Abanca	3.698.827	3.820.234	01/01/2024	1,75% + Euribor 1 año	78.209	53.877
Gastos de formalización de deudas	(3.336.919)	(2.913.200)				
	<b>230.549.932</b>	<b>190.861.607</b>			<b>4.572.598</b>	<b>2.523.631</b>

(\*) Corresponde a la disposición del préstamo

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

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
 (Expresado en euros)

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 préstamo de ING establece el cumplimiento durante la vida del préstamo de una serie de ratios financieros. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales la Sociedad ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

El detalle de los vencimientos anuales de los principales de los préstamos y créditos de entidades de crédito al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Año 2019	-	378.052
Año 2020	1.003.457	958.664
Año 2021	1.642.175	1.618.562
Año 2022	8.971.071	8.443.483
Año 2023	43.495.072	40.885.860
Año 2024	43.469.550	42.463.749
Año 2025	107.746.083	99.026.436
Año 2026	27.559.443	-
	<b>233.886.851</b>	<b>193.774.806</b>

Las diferencias entre los importes nominales de las tablas anteriores y la deuda contable reflejada en el balance 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.

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 del 59,35% a los que se encuentran expuestos los flujos de efectivo futuros del mencionado préstamo. El nocional 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.

El valor del derivado a 31 de diciembre de 2019 es de 171.536 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2018).

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

**13.2 Débitos y partidas a pagar - Otros**

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>2019</b>	<b>2018 (*)</b>
A largo plazo		
Fianzas recibidas y cobros anticipados por arrendamientos	3.490.469	2.673.563
	<b>3.490.469</b>	<b>2.673.563</b>
A corto plazo		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	57.962.076	6.962.759
	<b>57.962.076</b>	<b>6.962.759</b>
	<b>61.452.545</b>	<b>9.636.322</b>

(\*) Ver nota 2.1

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 al 31 de diciembre es la siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>2019</b>	<b>2018(*)</b>
Proveedores	56.326.833	782.756
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 17.1)	1.138.098	1.290.564
Acreedores varios	131.678	4.515.363
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	365.467	259.754
Anticipos de clientes	-	114.322
	<b>57.962.076</b>	<b>6.962.759</b>

(\*) Ver nota 2.1

El saldo de 56.326.833 euros a 31 de diciembre de 2019 incluye los importes pendientes de pago y los costes de urbanización devengados durante el ejercicio correspondientes fundamentalmente a la deuda por la adquisición del terreno del Calderón.

El saldo de 4.515.363 euros de "Acreedores varios" a 31 de diciembre de 2018 se correspondía 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 8.4.

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

**14. SITUACIÓN FISCAL**

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>2019</b>	<b>2018(*)</b>
Activos por impuesto corriente	386.572	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	570.908	-
	<b>957.480</b>	<b>-</b>
Pasivos por impuesto corriente	-	62.740
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF	35.498	128.188
Seguridad Social	8.086	6.754
IVA	297.940	36.430
	<b>341.524</b>	<b>234.112</b>

(\*) Ver nota 2.1

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.

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

**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:

2019 (Euros)	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Patrimonio Neto		Total
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	51.486.457		-		51.486.457
Impuesto sobre Sociedades	2.466.990	-	-	-	2.466.990
Diferencias permanentes	75.179	(52.313.660)	-	(215.384)	(52.453.864)
Diferencias temporarias					
Con origen en el ejercicio	53.970.175	-	-	-	53.970.175
Con origen en ejercicios anteriores	-	(2.305.793)	2.503.779	-	197.986
Bases imponibles negativas					-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>					<b>53.200.754</b>
Base imponible Régimen Socimi					9.812.608
Base imponible Régimen General					43.325.417
Base imponible régimen EDAV					62.728

2018 (Euros) (*)	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Patrimonio Neto		Total
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	28.138.930				28.138.930
Impuesto sobre Sociedades	(91.530)				(91.530)
Diferencias permanentes		(39.352.089)		(49.930)	(39.402.019)
Diferencias temporarias					
Con origen en el ejercicio	43.870.844				43.870.844
Con origen en ejercicios anteriores					
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>					<b>32.607.755</b>
Base imponible régimen general					512.847
Base imponible régimen SOCIMI					32.022.724
Base imponible régimen EDAV					72.184

(\*) Ver nota 2.1

Para la nota fiscal de las presentes cuentas anuales consolidadas se ha tenido en cuenta el resultado de todo el año 2019 y 2018 de las sociedades que forman el Grupo ya que la tributación corresponderá a todo el periodo 2019 y 2018 y se quiere mostrar la provisión del impuesto de sociedades que va a ser declarada en la liquidación.

Las diferencias permanentes imputadas al patrimonio neto, antes de impuestos, incluye los gastos de la ampliación de capital por importe de 206.959 euros (47.069 al 31 de diciembre de 2018) (Nota 11.3). Estos gastos no se reflejan en el Estado de ingresos y gastos reconocidos.

Las diferencias temporales incluyen principalmente la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias por importe de 51.669.972 euros (34.933.906 al 31 de diciembre de 2018) (Nota 8.3 y 16.8).

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 el 2019 y 2018 deberá tributar a

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

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. Para el ejercicio 2019 la cuantía de la referida bonificación asciende al importe de 13.330 euros (15.339 euros para el ejercicio 2018).

No se ha reconocido activo por impuesto diferido.

## 14.2 Pasivos por impuesto diferido

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen los pasivos por impuesto diferido son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en		Saldo final
		Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	
<b>Ejercicio 2019</b>				
Pasivos por impuesto diferido				
Valoración de inversiones inmobiliarias	-	2.163.038	-	2.163.038
	-	2.163.038	-	2.163.038
	-	<b>2.163.038</b>	-	<b>2.163.038</b>
<b>Ejercicio 2018 (*)</b>				
Pasivos por impuesto diferido				
Valoración de inversiones inmobiliarias	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-

(\*) Ver nota 2.1

## 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

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

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.

- f) 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 1ª	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 Jose 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
27	31/07/2019	CL Padilla 41	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
28	27/11/2019	CL Atocha 38	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
29	04/12/2019	AV Diagonal 61-67-79	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
30	04/12/2019	CL Hércules 35-41	Móstoles	Invers.Inmob.	Residencial
31	04/12/2019	Paseo Democracia 10	Torrejón de Ardoz	Invers.Inmob.	Residencial
32	31/12/2019	CL Trole 9	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80% por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

El 100% de la inversión inmobiliaria de la Sociedad está formada por inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

- h) 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.

No hay reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial.

## 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)	2019	2018(*)
Segmentación por categorías de actividades		
Arrendamiento de viviendas, plazas de garaje y locales comerciales	17.577.029	8.162.695
	<b>17.577.029</b>	<b>8.162.695</b>
Segmentación por mercados geográficos		
España	17.577.029	8.162.695
	<b>17.577.029</b>	<b>8.162.695</b>

(\*) Ver nota 2.1

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

(Euros)	2019	2018(*)
Ingresos por gastos repercutidos a los inquilinos	1.589.392	1.080.372
	<b>1.589.392</b>	<b>1.080.372</b>

(\*) Ver nota 2.1

### 16.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

(Euros)	2019	2018(*)
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	2.943.564	2.714.931
Cargas sociales		
Seguridad social	78.336	43.634
Otros gastos sociales	12.708	7.460
	<b>3.034.608</b>	<b>2.766.025</b>

(\*) Ver nota 2.1

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

**16.3 Servicios exteriores**

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>2019</b>	<b>2018(*)</b>
Arrendamientos (Nota 7.2)	30.288	19.835
Reparaciones y conservación	2.727.066	762.652
Servicios profesionales independientes	5.835.483	5.948.855
Primas de seguros	516.572	101.049
Servicios bancarios	22.020	14.891
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	-	42.838
Suministros	329.112	216.295
Otros servicios	3.471.984	1.290.977
	<b>12.932.525</b>	<b>8.397.392</b>

(\*) Ver nota 2.1

**16.4 Amortización del inmovilizado**

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>2019</b>	<b>2018 (*)</b>
Inmovilizado intangible (Nota 6)	(10.415)	(9.301)
Inmovilizado material (Nota 7)	(8.760)	(1.443)
	<b>(19.175)</b>	<b>(10.744)</b>

(\*) Ver nota 2.1

**16.5 Resultados por enajenación de inmovilizado**

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

<b>(Euros)</b>	<b>2019</b>	<b>2018 (*)</b>
Inversiones inmobiliarias (Nota 8.1)	236.562	(252.257)
	<b>236.562</b>	<b>(252.257)</b>

(\*) Ver nota 2.1

**16.6 Ingresos financieros**

El detalle de ingresos financieros es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>2019</b>	<b>2018(*)</b>
Intereses de terceros		
Otros ingresos financieros	3.106.450	218.198
	<b>3.106.450</b>	<b>218.198</b>

(\*) Ver nota 2.1

El importe registrado en "Otros ingresos financieros" se corresponde con los intereses percibidos por las cancelaciones de los anticipos de la nota 8.

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

**16.7 Gastos financieros**

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	2019	2018(*)
Intereses por deudas con terceros (Nota 13.1)	4.572.598	2.523.631
Otros gastos financieros	45.682	2.616
	<b>4.618.280</b>	<b>2.526.247</b>

(\*) Ver nota 2.1

**16.8 Variaciones del valor de las inversiones inmobiliarias**

(Euros)	2019	2018(*)
Inversiones inmobiliarias (Nota 8.3)	51.669.972	34.933.906
	<b>51.669.972</b>	<b>34.933.906</b>

(\*) Ver nota 2.1

**17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante los ejercicios 2019 y 2018, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

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

**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
<b>Ejercicio 2019</b>					
Proveedores (Nota 13.2)	-	-	-	1.138.098	<b>1.138.098</b>

(Euros)	Sociedad dominante	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	Total
<b>Ejercicio 2018 (*)</b>					
Proveedores (Nota 13.2)	-	-	-	1.290.564	<b>1.290.564</b>

(\*) Ver nota 2.1

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

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
<b>Ejercicio 2019</b>					
Arrendamientos operativos (Nota 16.3)	-	-	-	30.288	30.288
Recepción de servicios	-	-	-	1.683.039	1.683.039
Incentivo (Nota 11.4)	-	-	-	3.912.812	3.912.812
<b>Total Gastos</b>	-	-	-	<b>5.626.139</b>	<b>5.626.139</b>
Intermediación compraventa inmuebles	-	-	-	5.279.456	5.279.456
<b>Total otras transacciones</b>	-	-	-	<b>5.279.456</b>	<b>5.279.456</b>

(Euros)	Sociedad dominante	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	Total
<b>Ejercicio 2018 (*)</b>					
Arrendamientos operativos (Nota 16.3)	-	-	-	19.835	19.835
Recepción de servicios	-	-	-	786.510	786.510
Incentivo (Nota 11.4)	-	-	-	4.621.964	4.621.964
<b>Total Gastos</b>	-	-	-	<b>5.428.309</b>	<b>5.428.309</b>
Intermediación compraventa inmuebles	-	-	-	5.319.573	5.319.573
<b>Total otras transacciones</b>	-	-	-	<b>5.319.573</b>	<b>5.319.573</b>

(\*) Ver nota 2.1

Durante el ejercicio 2019 el Grupo recibió servicios profesionales de su Socio, Renta Corporación Real Estate, S.A., por importe de 10.875.307 euros (10.728.047 euros durante el ejercicio 2018).

## 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
<b>Ejercicio 2019</b>			
Retribuciones Salariales a Consejeros	406.940	2.070.045	2.476.985
<b>Total</b>	<b>406.940</b>	<b>2.070.045</b>	<b>2.476.985</b>
<b>Ejercicio 2018</b>			
Retribuciones Salariales a Consejeros	303.300	2.206.310	2.509.610
<b>Total</b>	<b>303.300</b>	<b>2.206.310</b>	<b>2.509.610</b>

Al 31 de diciembre de 2019 el total de retribuciones salariales a la Alta dirección y el total de retribuciones salariales a consejeros ha ascendido a 2.691.484 euros (2.672.110 euros a 31 de diciembre de 2018), de los cuales 571.940 corresponden a la parte fija y 2.119.545 a la parte variable (428.300 euros y 2.243.810 euros a 31 de diciembre de 2018).

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

o actuales del Consejo de Administración.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 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.

**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 al 31 de diciembre era la siguiente:

(Euros)	2019	2018
Inversiones financieras a largo plazo	1.993.503	1.339.666
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.203.063	845.024
Inversiones financieras a corto plazo	493.952	2.110.925
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	65.114.436	20.147.633
	<b>68.804.954</b>	<b>24.443.248</b>

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 Asesoría Jurídica para su seguimiento y, en su caso, posterior reclamación por vía judicial.

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

El detalle por fecha de antigüedad de los “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	Operaciones continuadas	
	2019	2018
No vencidos		
Vencidos pero no dudosos		
Menos de 30 días	52.210	113.239
Entre 30 y 60 días	34.348	68.570
Entre 60 y 90 días	20.772	63.784
Entre 90 días y 120 días	12.251	35.249
Más de 120 días	117.569	107.207
	<b>237.150</b>	<b>388.049</b>
Facturas pendientes de emitir	-	444.742
<b>Total</b>	<b>237.150</b>	<b>832.791</b>

## 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.

### 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 31 de diciembre de 2019, una vez consideradas las permutas financieras de tipo de interés, el 85% de la financiación neta no corriente estaba a tipo fijo (82% a 31 de diciembre de 2018).

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)	2019	2018
Financiación no corriente de terceros no grupo a tipo de interés variable	34.317.300	34.317.300
Financiación no corriente de terceros no grupo a tipo de interés fijo	199.569.551	159.457.506

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

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

**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		
<b>Ejercicio 2019</b>					
Consejeros	1	-	1	1	-
Alta dirección	1	-	1	1	-
Técnicos y profesionales de apoyo	2	2	4	4	-
	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>-</b>

	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		
<b>Ejercicio 2018</b>					
Consejeros	1	-	1	1	-
Alta dirección	1	-	1	1	-
Técnicos y profesionales de apoyo	2	1	3	1	-
	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>-</b>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Consejo de Administración está formado por 5 personas, siendo todos 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	2018
Servicios de auditoría	43.154	38.896
Otros servicios	-	35.000
	<b>43.154</b>	<b>75.396</b>

Adicionalmente, los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por otras empresas que forman parte de la misma red internacional del auditor de cuentas han sido los siguientes:

(Euros)	2019	2018
Otros servicios	-	40.000
	<b>-</b>	<b>40.000</b>

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

**19.3 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 a proveedores es la siguiente:

	2019	2018
<b>(Días)</b>		
Periodo medio de pago a proveedores	5	3
Ratio de operaciones pagadas	5	3
Ratio de operaciones pendientes de pago	10	6
<b>(Miles de euros)</b>		
Total pagos realizados	339.664.271	384.948.967
Total pagos pendientes	721.534	6.676.786

**20 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

Con posterioridad al cierre del ejercicio los siguientes acontecimientos han tenido lugar:

El Consejo de Administración de 15 de enero de 2020 acordó realizar una ampliación de capital con cargo a aportaciones dinerarias por importe de 49.338.257 euros más una prima de emisión total de 12.334.564 euros, que se encuentra en curso de realización a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, supone una crisis sanitaria sin precedentes, que impactará en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España ha procedido a la declaración del estado de alarma, mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo.

La Sociedad considera que estos acontecimientos no implican un ajuste en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, si bien podrían impactar en las operaciones y, por tanto, en sus resultados y flujos de efectivo futuros.

Dada la complejidad de la situación y su rápida evolución, no es practicable en este momento realizar de forma fiable una estimación cuantificada de su potencial impacto en la Sociedad, que, en su caso, será registrado prospectivamente en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

La Sociedad está llevando a cabo las gestiones oportunas con el objeto de hacer frente a la situación y minimizar su impacto, considerando que se trata de una situación coyuntural que, conforme a las estimaciones más actuales y a la posición de tesorería a la fecha, no compromete la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

## **INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

De conformidad con lo previsto en la normativa aplicable, el Consejo de Administración elabora el presente informe de gestión como ampliación a lo indicado en la memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019, en el que se resumen las actuaciones más relevantes de Vivenio Residencial Socimi, S.A. y Sociedades dependientes durante el ejercicio 2019.

### 1. Evolución de la estructura y operaciones societarias de la Sociedad

Vivenio Residencial Socimi, S.A. (en adelante, la "Sociedad") fue constituida el 04 de abril de 2017, de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital.

Su actividad se basa en la gestión de su patrimonio inmobiliario, que consiste en el alquiler de sus propiedades mediante contratos de arrendamiento, de conformidad con lo previsto en el régimen SOCIMI que le resulta de aplicación.

El 8 de mayo de 2017 la Sociedad dominante solicitó acogerse al régimen regulado 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 (la "Ley SOCIMI").

El 31 de diciembre de 2018 las acciones de la Sociedad dominante fueron admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (segmento SOCIMIs), con un precio inicial de cotización de 1,15 € por acción. El valor bursátil por acción a 31 de diciembre de 2019 era de 1,15 € por acción.

El Grupo lo conforman 14 Sociedades, incluyendo a la Sociedad Dominante. La Sociedad dominante posee el 100% de la participación en sus Sociedades filiales. Todas salvo una tienen como actividad principal la gestión de su patrimonio inmobiliario mediante el arrendamiento, en cambio Vivenio Promoción tiene como actividad principal la promoción, construcción y venta de edificios y locales.

### 2. Evolución de los negocios de la Sociedad durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019

El resultado de explotación consolidado bajo normativa NIIF ha ascendido a 1.328 miles euros a 31 de diciembre de 2019.

El importe neto de la cifra de negocios consolidada corresponde a ingresos por arrendamientos por importe de 17.577 miles de euros y a ingresos por refacturación de gastos por 1.589 miles de euros.

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019, el Grupo se ha dedicado a la adquisición y alquiler de las propiedades adquiridas.

En este sentido, caben destacar las siguientes operaciones durante el ejercicio 2019:

- Adquisición de 5 inmuebles en la provincia de Madrid, por un valor conjunto de 151 millones de Euros.
- Adquisición de una cartera compuesta de 3 inmuebles, situados 2 en la provincia de Madrid y 1 en Barcelona, por un precio de compra de 86 millones de Euros
- Adquisición de 2 parcelas en Vallecas, por valor de 15 millones de Euros, destinadas a la construcción de viviendas para su explotación en alquiler.
- Adquisición de 1 parcela en Madrid en los terrenos denominados "Nuevo Mahou-Calderón", por valor de 75 millones de Euros, para la construcción de viviendas en alquiler.
- Entregas a cuenta para 6 proyectos "Llave en Mano" de viviendas para la explotación en alquiler, situados principalmente en la provincia de Madrid, por importe conjunto de 74 Millones de Euros.

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Informe de gestión al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

A 31 de diciembre de 2019, el Grupo cuenta con 32 inversiones inmobiliarias directas bajo gestión.

El Grupo no tiene riesgos significativos relacionados con su actividad, especialmente en el ámbito medioambiental y laboral.

3. Política de dividendos

Las SOCIMIs están reguladas por el régimen fiscal especial establecido en 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. Dichas sociedades, están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio en la forma establecida en el artículo 6 de la Ley SOCIMIs.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

4. Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores es de 5 días.

5. Actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente

Dada la actividad a la que se dedican, las Sociedades que componen el Grupo no tienen responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

6. Operaciones sobre acciones propias

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad dominante ha procedido a las siguientes operaciones:

- Ventas de 27.261 acciones a un precio de 1,15 Euros/acción
- Compras de 23.098 acciones a un precio medio de 1,15 Euros/acción.

Las mencionadas acciones han sido cedidas para su gestión al proveedor de liquidez de la Sociedad dominante, con el objetivo de dotar liquidez a las acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil, de conformidad con la normativa aplicable.

7. Gestión del riesgo

Las políticas de gestión de riesgos son establecidas por la dirección, especialmente a través de lo previsto en el Manual de Procedimientos Interno, habiendo sido aprobadas por el órgano de administración de la Sociedad dominante. En base a estas políticas, el departamento financiero ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad con instrumentos financieros, en caso de haberlos.

8. Actividades realizadas en materia de investigación y desarrollo

El Grupo no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2018.

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Informe de gestión al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

9. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio los siguientes acontecimientos han tenido lugar:

El Consejo de Administración de 15 de enero de 2020 acordó realizar una ampliación de capital con cargo a aportaciones dinerarias por importe de 49.338.257 euros más una prima de emisión total de 12.334.564 euros, que se encuentra en curso de realización a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, supone una crisis sanitaria sin precedentes, que impactará en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España ha procedido a la declaración del estado de alarma, mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo.

La Sociedad considera que estos acontecimientos no implican un ajuste en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, si bien podrían impactar en las operaciones y, por tanto, en sus resultados y flujos de efectivo futuros.

Dada la complejidad de la situación y su rápida evolución, no es practicable en este momento realizar de forma fiable una estimación cuantificada de su potencial impacto en la Sociedad, que, en su caso, será registrado prospectivamente en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

La Sociedad está llevando a cabo las gestiones oportunas con el objeto de hacer frente a la situación y minimizar su impacto, considerando que se trata de una situación coyuntural que, conforme a las estimaciones más actuales y a la posición de tesorería a la fecha, no compromete la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

10. Evolución previsible del Grupo

El ejercicio de 2019 se ha caracterizado por una estrategia de inversión en nuevos activos, adquiriendo 8 nuevos inmuebles de uso Residencial para su explotación en alquileres, 3 parcelas para la construcción de viviendas en alquiler, así como entregas a cuenta de 6 proyectos "Llave en Mano". También se han incorporado al perímetro de consolidación 12 nuevas Sociedades.

Para el 2020 se espera seguir con la estrategia de inversión en nuevos activos, así como consolidar los niveles de ocupación y rentas de los activos ya en explotación.

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Informe de gestión al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

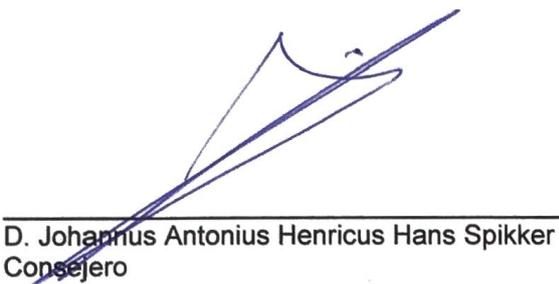
Los miembros del Consejo de Administración han formulado las cuentas anuales e informe de gestión adjuntos del ejercicio 2019 en su reunión del 25 de marzo de 2020. Todas las hojas de dichas cuentas anuales, que se incluyen en las páginas 1 a 63, han sido visadas por el Secretario del Consejo, firmando todos los miembros del Consejo de Administración.



D. Martijn Vos  
Presidente



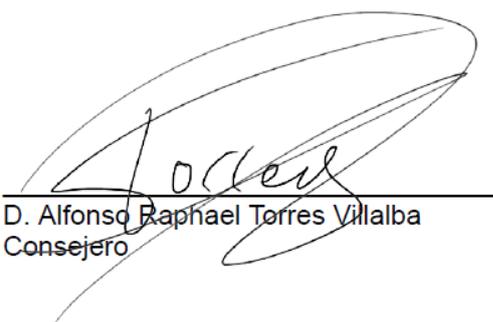
Renta Corporación Real Estate, S.A.  
Consejero  
Rpte. D. José Maria Cervera Prat



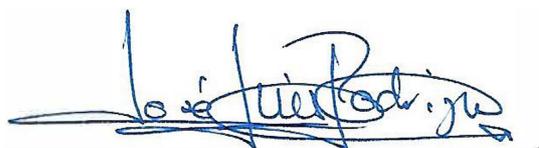
D. Johannus Antonius Henricus Hans Spikker  
Consejero



D. Daniel Loureda López  
Consejero



D. Alfonso Raphael Torres Villalba  
Consejero



D. Jose Luis Rodriguez Jimenez  
Secretario no consejero

**D. JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ JIMÉNEZ**, Secretario no Consejero del Consejo de Administración de la entidad mercantil denominada **VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.** (la "Sociedad")

**CERTIFICA:**

**I.-** Que en Madrid, siendo el día 25 de marzo de 2020, a las 11:00 horas, en el domicilio social de la Sociedad, se reunió el Consejo de Administración previamente convocado de conformidad con lo dispuesto en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración.

**II.-** Que debido a la situación generada por la promulgación del estado de alarma debido a la propagación del virus COVID 19, la reunión se celebró al amparo de lo dispuesto en el artículo 40.1 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, por un sistema de videoconferencia que asegura la autenticidad y la conexión plurilateral en tiempo real con imagen y sonido de los asistentes en remoto.

**III.-** Que mediante el referido sistema, asistieron a la reunión la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, esto es, D. Martijn Vos, D. Alfonso Raphael Torres Villalba, D. Johannus Antonius Henricus Hans Spikker, Renta Corporación Real Estate, S.A. (representada por D. José María Cervera Prat) y D. Daniel Loureda López. Actuó como Presidente D. Martijn Vos y como Secretario D. José Luis Rodríguez Jiménez, Presidente y Secretario, respectivamente, del Consejo de Administración.

**IV.-** Que en la referida reunión del Consejo de Administración, este adoptó por unanimidad los acuerdos que a continuación se transcriben:

**"Segundo.- Formulación de las Cuentas Anuales individuales**

*Se acuerda tener por formuladas las Cuentas Anuales individuales (esto es, el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria) y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019, para someterlas a la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad para su aprobación. De las referidas Cuentas Anuales individuales se desprenden unas pérdidas de DOS MILLONES CUARENTA Y NUEVE MIL OCHENTA Y OCHO EUROS (2.049.088.-€).*

*A partir de esta fecha, quedan las citadas Cuentas Anuales individuales de la Sociedad a disposición del auditor de cuentas para que realice la preceptiva verificación.*

**Tercero.- Propuesta de aplicación del resultado**

*Puesto que la Sociedad ha incurrido en pérdidas, se acuerda proponer a la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad la siguiente aplicación del resultado:*

*A resultados negativos de ejercicios anteriores* *2.049.088.-€*

**Cuarto.- Formulación de las Cuentas Anuales consolidadas**

*Se acuerda tener por formuladas las Cuentas Anuales consolidadas (esto es, el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria) y el Informe de Gestión consolidado del Grupo, correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019, para someterlas a la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad para su aprobación. De las referidas Cuentas Anuales consolidadas se desprenden unos beneficios de CUARENTA Y NUEVE MILLONES DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS (49.019.467.-€).*

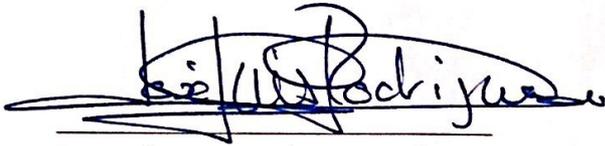
*A partir de esta fecha, quedan las citadas Cuentas Anuales consolidadas del Grupo a disposición del auditor de cuentas para que realice la preceptiva verificación."*

**V.** Que, según resulta del referido acuerdo, la totalidad de los consejeros han procedido a firmar de forma electrónica los documentos que recogen las cuentas anuales individuales y las cuentas anuales consolidadas formuladas por el Consejo de Administración, debido a la especial situación generada por la propagación del virus COVID-19, a fin de minimizar en la medida de lo posibles desplazamientos y contacto físico.

**VI.** Que, en virtud de lo anterior, certifica la autenticidad de las firmas electrónicas de los consejeros.

**Y PARA QUE ASÍ CONSTE** a todos los efectos legales oportunos, se expide la presente certificación en Madrid, a 17 de abril de 2020.

**EL SECRETARIO NO CONSEJERO**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'José Luis Rodríguez Jiménez', written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat cursive.

D. José Luis Rodríguez Jiménez

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales  
emitido por un Auditor Independiente

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2019



## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.:

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

---

## Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

---

### Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

**Descripción** La Sociedad tiene registrado en el epígrafe de inversiones inmobiliarias, del balance al 31 de diciembre de 2019, un importe de 668.687.535 euros, que corresponde a los valores de las inversiones inmobiliarias compuestas de viviendas y locales comerciales que se encuentran arrendados a terceros. El desglose correspondiente a estos activos se encuentra en la nota 7 de la memoria adjunta.

La Sociedad determina con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes y dotando las oportunas correcciones por deterioro, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de los mismos, tal y como se menciona en la nota 4.3 de la memoria adjunta. Dichas valoraciones han sido realizadas de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". El riesgo de que algunos de estos activos presenten deterioro y la relevancia de los importes involucrados, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

---

### Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- ▶ Revisión de los modelos de valoración utilizados por los expertos independientes, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo para una muestra de las valoraciones realizadas por estos, el análisis matemático de los modelos, el análisis de los flujos de caja proyectados, así como la revisión de las tasas de descuento y las "yields" de salida utilizadas en los cálculos.
- ▶ Revisión para una muestra de contratos de si los flujos de caja proyectados se encuentran en línea con los contratos de arrendamiento vigentes, con rentas de mercado en aquellos que se encuentran desocupados total o parcialmente y con los resultados actuales de los activos explotados directamente por la Sociedad.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria de la Sociedad requeridos por la normativa contable.

---

### Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

#### Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

---

#### Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/20/08702 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° S0530)



---

Francisco V. Fernández Romero  
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° 2918)

17 de abril de 2020

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

**Cuentas Anuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio  
anual terminado el  
31 de diciembre de 2019**

## ÍNDICE

- Balance correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.
- Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**  
**Balance al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>675.016.397</b>	<b>473.181.180</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>5</b>	<b>159.721</b>	<b>78.063</b>
Patentes, licencias, marcas y similares		27.980	37.583
Aplicaciones informáticas		131.741	40.480
<b>Inmovilizado material</b>	<b>6</b>	<b>111.811</b>	<b>25.764</b>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		111.811	25.764
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>7</b>	<b>668.687.535</b>	<b>467.062.925</b>
Construcciones		668.687.535	421.816.403
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos		-	45.246.521
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>8</b>	<b>4.096.232</b>	<b>4.708.610</b>
Instrumentos de patrimonio		4.096.232	4.708.610
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>9</b>	<b>1.961.098</b>	<b>1.305.818</b>
Otros activos financieros		1.961.098	1.305.818
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>184.515.708</b>	<b>29.782.137</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>884.049</b>	<b>815.311</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	<b>9</b>	192.028	295.492
Deudores varios	<b>9</b>	20.426	507.586
Personal	<b>9</b>	8.432	12.233
Activos por impuesto corriente	<b>14</b>	662.564	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>14</b>	599	-
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>9</b>	-	<b>6.825.025</b>
Créditos a empresas		-	6.825.025
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>9</b>	<b>122.818.636</b>	<b>2.108.955</b>
Otros activos financieros		122.818.636	2.108.955
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>48.890</b>	<b>37.335</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>10</b>	<b>60.764.133</b>	<b>19.995.511</b>
Tesorería		60.764.133	19.995.511
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>859.532.105</b>	<b>502.963.317</b>

*Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales*

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**  
**Balance al 31 de diciembre de 2019**  
(Expresado en euros)

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>621.358.864</b>	<b>301.459.388</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>621.530.400</b>	<b>301.459.388</b>
<b>Capital</b>	<b>11.1</b>	<b>564.619.264</b>	<b>286.459.299</b>
Capital escriturado		564.619.264	286.459.299
<b>Prima de emisión</b>	<b>11.2</b>	<b>63.898.852</b>	<b>17.500.701</b>
<b>Reservas</b>	<b>11.3</b>	<b>(1.687.726)</b>	<b>(1.486.270)</b>
Otras reservas		(1.687.726)	(1.486.270)
<b>Acciones y participaciones en patrimonio propias</b>		<b>(290.300)</b>	<b>(295.001)</b>
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>	<b>11.3</b>	<b>(11.652.407)</b>	<b>(93.731)</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>3</b>	<b>(2.049.088)</b>	<b>(11.558.676)</b>
<b>Otros instrumentos de patrimonio neto</b>	<b>11.4 y 12</b>	<b>8.691.805</b>	<b>10.933.066</b>
<b>AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR</b>	<b>11.5</b>	<b>(171.536)</b>	<b>-</b>
Operaciones de cobertura		(171.536)	-
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>233.266.124</b>	<b>192.819.089</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>13</b>	<b>233.266.124</b>	<b>192.819.089</b>
Deudas con entidades de crédito		229.629.641	190.185.461
Derivados	<b>11.5</b>	171.536	-
Otros pasivos financieros		3.464.947	2.633.628
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>4.907.117</b>	<b>8.684.839</b>
<b>Provisiones a corto plazo</b>		<b>1.016.873</b>	<b>886.516</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>13</b>	<b>989.140</b>	<b>676.146</b>
Deudas con entidades de crédito		989.140	676.146
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>2.901.104</b>	<b>7.103.651</b>
Proveedores	<b>13</b>	1.231.247	782.756
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	<b>13</b>	1.138.098	1.290.564
Acreeedores varios	<b>13</b>	121.913	4.494.084
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	<b>13</b>	365.467	259.754
Pasivos por impuesto corriente	<b>14</b>	-	5.484
Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>14</b>	44.379	159.931
Anticipos de clientes	<b>13</b>	-	111.078
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>-</b>	<b>18.527</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>859.532.105</b>	<b>502.963.317</b>

*Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales*

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.****Pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

	Notas	2019	2018
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>16.1</b>	<b>17.217.757</b>	<b>8.086.971</b>
Prestaciones de servicios		17.217.757	8.086.971
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>16.1</b>	<b>1.523.010</b>	<b>1.065.501</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.523.010	1.065.501
<b>Gastos de personal</b>	<b>16.2</b>	<b>(3.034.608)</b>	<b>(2.765.573)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(2.943.564)	(2.714.931)
Cargas sociales		(91.044)	(50.642)
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(14.757.220)</b>	<b>(10.903.740)</b>
Servicios exteriores	<b>16.3</b>	(12.647.641)	(8.336.235)
Tributos		(1.742.145)	(2.331.885)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	<b>9.1</b>	(367.434)	(235.362)
Otros gastos de gestión corriente		-	(258)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>16.4</b>	<b>(3.118.743)</b>	<b>(1.810.849)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>		<b>2.217.741</b>	<b>(2.835.601)</b>
Deterioros y pérdidas	<b>16.5 y 7</b>	2.194.551	(2.988.226)
Resultados por enajenaciones y otras	<b>16.6</b>	23.190	152.625
<b>Otros resultados</b>		<b>41.580</b>	<b>170.669</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>89.517</b>	<b>(8.992.622)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>16.7</b>	<b>3.106.451</b>	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros		3.106.451	-
<b>Gastos financieros</b>	<b>16.8</b>	<b>(4.582.335)</b>	<b>(2.510.918)</b>
Por deudas con terceros		(4.582.335)	(2.510.918)
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	<b>8</b>	<b>(655.613)</b>	-
Deterioros y pérdidas		(655.613)	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(2.131.497)</b>	<b>(2.510.918)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(2.041.980)</b>	<b>(11.503.540)</b>
<b>Impuesto sobre beneficios</b>	<b>14</b>	<b>(7.108)</b>	<b>(55.136)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(2.049.088)</b>	<b>(11.558.676)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>3</b>	<b>(2.049.088)</b>	<b>(11.558.676)</b>

*Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales*

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.****Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondientes al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

**A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

	Notas	2019	2018
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>3</b>	<b>(2.049.088)</b>	<b>(11.558.676)</b>
<b>INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>			
Por coberturas de flujos de efectivo	11.5	(171.536)	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		<b>(171.536)</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>(2.220.624)</b>	<b>(11.558.676)</b>

*Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales*

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.****Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondientes al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

**B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

	Capital escriturado (Nota 11.1)	Prima de emisión (Nota 11.2)	Reservas (Nota 11.3)	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultados de ejercicios anteriores (Nota 11.3)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Otros instrumentos de patrimonio neto (Nota 11.4 y 12)	Ajustes por cambio de valor (Nota 11.5)	TOTAL
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2017</b>	<b>128.800.000</b>	-	<b>(1.439.201)</b>	-	-	<b>(93.731)</b>	-	-	<b>127.267.068</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	<b>(11.558.676)</b>	-	-	<b>(11.558.676)</b>
Operaciones con socios y propietarios Aumentos de capital (Nota 11.1)	157.659.299	17.500.701	-	-	-	-	-	-	175.160.000
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	<b>(47.069)</b>	<b>(295.001)</b>	<b>(93.731)</b>	<b>93.731</b>	-	-	<b>(342.070)</b>
Otros instrumentos de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	<b>10.933.066</b>	-	<b>10.933.066</b>
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2018</b>	<b>286.459.299</b>	<b>17.500.701</b>	<b>(1.486.270)</b>	<b>(295.001)</b>	<b>(93.731)</b>	<b>(11.558.676)</b>	<b>10.933.066</b>	-	<b>301.459.388</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	<b>(2.049.088)</b>	-	<b>(171.536)</b>	<b>(2.220.624)</b>
Operaciones con socios y propietarios Aumentos de capital (Nota 11.1)	278.159.965	46.398.151	-	-	-	-	<b>(10.933.066)</b>	-	<b>313.625.050</b>
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	<b>(201.456)</b>	<b>4.701</b>	<b>(11.558.676)</b>	<b>11.558.676</b>	-	-	<b>(196.755)</b>
Otros instrumentos de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	<b>8.691.805</b>	-	<b>8.691.805</b>
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2019</b>	<b>564.619.264</b>	<b>63.898.852</b>	<b>(1.687.726)</b>	<b>(290.300)</b>	<b>(11.652.407)</b>	<b>(2.049.088)</b>	<b>8.691.805</b>	<b>(171.536)</b>	<b>621.358.864</b>

*Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales*

## VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

### Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

	Notas	2019	2018
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>(2.041.980)</b>	<b>(11.503.540)</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>3.228.397</b>	<b>7.392.730</b>
Amortización del inmovilizado	16.4	3.118.743	1.810.849
Variación de provisiones	9.1	367.434	235.362
Deterioro y Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	16.5 y 16.6	(2.217.741)	2.835.601
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	8	655.613	-
Gastos financieros	16.8	4.582.335	2.510.918
Ingresos financieros	16.7	(3.106.451)	-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	11.5	(171.536)	-
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(117.999.719)</b>	<b>15.330.529</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar		(481.482)	(709.487)
Otros activos corrientes		(121.364.961)	(19.649)
Acreedores y otras cuentas a pagar		3.831.496	16.041.139
Otros pasivos corrientes		(30.082)	18.526
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(1.071.087)</b>	<b>(2.510.918)</b>
Pagos de intereses	16.7	3.106.451	(2.510.918)
Cobros de intereses		(4.171.339)	-
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(6.199)	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(117.884.389)</b>	<b>8.708.801</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(276.785.621)</b>	<b>(395.200.210)</b>
Inmovilizado intangible	5	(92.072)	(52.439)
Inmovilizado material	6	(33.990)	(19.649)
Inversiones inmobiliarias	7	(276.616.324)	(380.525.486)
Otros activos financieros		(43.235)	(14.602.636)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>74.027.072</b>	<b>7.164.231</b>
Inmovilizado material	6	-	569
Inversiones inmobiliarias	7	74.027.072	7.163.662
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(202.758.549)</b>	<b>(388.035.979)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>313.826.506</b>	<b>175.160.000</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio		313.826.506	175.160.000
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>47.585.054</b>	<b>153.412.646</b>
Deudas con entidades de crédito		39.928.710	151.285.084
Deudas con empresas del grupo y asociadas		6.825.025	-
Otras deudas		831.319	2.127.563
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>361.411.560</b>	<b>328.572.647</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>			
		<b>40.768.622</b>	<b>(50.754.531)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		19.995.511	70.750.042
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	60.764.133	19.995.511
		<b>40.768.622</b>	<b>(50.754.531)</b>

## **VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

### **Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

#### **1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) 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 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 ("SOCIMIs"), 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.

#### **1.1 Régimen SOCIMI**

El 8 de mayo de 2017 se solicitó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación desde su constitución. La Sociedad ha procedido a registrar a 31 de diciembre de 2019 y 2018, el correspondiente impuesto de sociedades teniendo en consideración la normativa aplicable a dicho Régimen fiscal de SOCIMIs.

## **VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

### **Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

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 consecuencia, la Sociedad procedió aplicar el régimen fiscal de SOCIMI desde el ejercicio 2017.

La Sociedad 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 individuales 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.

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.

## **VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

### **Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

- 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.

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.
- 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 LAS CUENTAS ANUALES**

Las cuentas anuales 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 con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

## **VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

### **Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

#### **2.1 Imagen fiel**

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, 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 de la Sociedad.

#### **2.2 Comparación de la información**

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio anterior.

Asimismo, las notas explicativas incluyen información de los mismos periodos del ejercicio anterior.

#### **2.3 Principio de empresa en funcionamiento**

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tenía un fondo de maniobra positivo por importe de 179.608.591 euros (fondo de maniobra positivo por importe de 21.097.298 euros al 31 de diciembre de 2018). En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

#### **2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, 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 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 de la Sociedad 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 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

## **VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

### **Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

inmobiliarios extranjeros, 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 Aptas, y conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los Activos Aptos). 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 Aptas.
- 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 Aptas.
- 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 Aptas; (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.

## VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

### Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

- 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 periodo 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 Aptas, 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 cumple los requisitos establecidos en la anterior Ley a fecha de las presentes cuentas anuales.

### 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2019, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2019
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	(2.049.088)
	<b>(2.049.088)</b>
Aplicación	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.049.088)
	<b>(2.049.088)</b>

### 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales son los siguientes:

## **VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

### **Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

#### **4.1 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. La Sociedad 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 la Sociedad 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.

#### **4.2 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.

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.

## VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

### Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

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, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

#### 4.3 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 75 años.

La Sociedad 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.

La Sociedad 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 fue realizada a fecha 31 de diciembre 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 "Red Book".

La determinación del valor de mercado, aplicando los estándares mencionados, es el resultado de la combinación de diferentes métodos de valoración; flujo de caja descontado, método comparativo y método de capitalización de ingresos, que permiten verificar la consistencia de dichos valores. Para dichos cálculos se utilizan tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para activos de similares características en cuanto a tipo de activo, ubicación, antigüedad, inquilinos, contratos, etc

#### 4.4 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad 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 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.

## **VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

### **Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. 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.

#### **4.5 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.

##### *Sociedad como arrendador*

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias 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.

#### **4.6 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 la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance, 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 durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

##### *Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo*

Incluyen las inversiones en el patrimonio de las empresas sobre las que se tiene control (empresas del grupo)

En su reconocimiento inicial en el balance, 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.

## **VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

### **Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

Para las inversiones en empresas del grupo se consideran, cuando resultan aplicables, los criterios incluidos en la norma relativa a operaciones entre empresas del grupo (Nota 4.15).

Cuando una inversión pasa a calificarse como empresa del grupo se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener dicha calificación. En su caso, los ajustes valorativos previos asociados a dicha inversión contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantendrán en éste hasta que dicha inversión se enajene o deteriore.

En el valor inicial se incluye el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que se hayan adquirido.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

En el caso de la venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuirá el valor contable de los respectivos activos.

#### Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad 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 la Sociedad 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 la Sociedad 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.

La Sociedad 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 la Sociedad retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, la Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

#### **4.7 Deterioro del valor de los activos financieros**

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

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

## **VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

### **Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

#### *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.

La Sociedad 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 impagados, 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, la Sociedad 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. La Sociedad 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.

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.

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias 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.

#### **4.8 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 de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance, 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, 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.

## **VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

### **Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

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 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

La Sociedad 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 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, 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 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.

#### **4.9 Coberturas contables**

La Sociedad 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 de la Sociedad.

La Sociedad 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.

## **VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

### **Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

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.

La Sociedad 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 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.

#### **4.10 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 de la Sociedad.

#### **4.11 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 la Sociedad 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.

## **VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

### **Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

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 la Sociedad 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 la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos, siempre y cuando el Régimen SOCIMI 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 de situación 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.

#### **4.12 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes**

Los activos y pasivos se presentan en el balance 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 de la Sociedad 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.

#### **4.13 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 la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a

## **VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

### **Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

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 la Sociedad 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.

#### **4.14 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 de la Sociedad 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.

#### **4.15 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 las cuentas anuales 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 las cuentas anuales. 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 de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

#### **4.16 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.

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

**5. INMOVILIZADO INTANGIBLE**

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

<b>(Euros)</b>	<b>Saldo inicial</b>	<b>Altas</b>	<b>Bajas</b>	<b>Trasposos</b>	<b>Saldo final</b>
<b>Ejercicio 2019</b>					
Coste					
Propiedad Industrial	47.487	811	-	-	48.298
Aplicaciones Informáticas	40.480	91.261	-	-	131.741
	<b>87.967</b>	<b>92.072</b>	-	-	<b>180.039</b>
Amortización acumulada					
Patentes licencias marcas y similares	(9.904)	(10.414)	-	-	(20.318)
	<b>(9.904)</b>	<b>(10.414)</b>	-	-	<b>(20.318)</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>78.063</b>				<b>159.721</b>

<b>(Euros)</b>	<b>Saldo inicial</b>	<b>Altas</b>	<b>Bajas</b>	<b>Trasposos</b>	<b>Saldo final</b>
<b>Ejercicio 2018</b>					
Coste					
Propiedad Industrial	35.528	11.959	-	-	47.487
Aplicaciones informáticas	-	40.480	-	-	40.480
	<b>35.528</b>	<b>52.439</b>	-	-	<b>87.967</b>
Amortización acumulada					
Propiedad Industrial	(603)	(9.301)			(9.904)
	<b>(603)</b>	<b>(9.301)</b>			<b>(9.904)</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>34.925</b>				<b>78.063</b>

**5.1 Descripción de los principales movimientos**

Las altas de aplicaciones informáticas del ejercicio 2019 se corresponden a la adquisición del sistema informático SAP y el desarrollo de una aplicación para los inquilinos.

Las altas de propiedad industrial del ejercicio 2018 se correspondían principalmente al diseño de la página web por 6.440 euros.

Las altas de aplicaciones informáticas del ejercicio 2018 correspondían al nuevo sistema informático adoptado por la compañía por importe de 40.480 euros.

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

**6. INMOVILIZADO MATERIAL**

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

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo final
<b>Ejercicio 2019</b>					
Coste					
Mobiliario	5.641	12.255	-	72.045	89.941
Equipos proceso información	21.753	21.735	-	-	43.488
	<b>27.394</b>	<b>33.990</b>	-	<b>72.045</b>	<b>133.429</b>
Amortización acumulada					
Mobiliario	(545)	(4.893)	-	(11.226)	(16.664)
Equipos proceso información	(1.086)	(3.868)	-	-	(4.954)
	<b>(1.631)</b>	<b>(8.761)</b>	-	<b>(11.226)</b>	<b>(21.618)</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>25.764</b>				<b>111.811</b>

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo final
<b>Ejercicio 2018</b>					
Coste					
Mobiliario	4.700	1.510	(569)	-	5.641
Equipos proceso información	4.105	17.648	-	-	21.753
	<b>8.805</b>	<b>19.649</b>	<b>(569)</b>	-	<b>27.394</b>
Amortización acumulada					
Mobiliario	(109)	(495)	59	-	(545)
Equipos proceso información	(138)	(948)	-	-	(1.086)
	<b>(247)</b>	<b>(1.443)</b>	<b>59</b>	-	<b>(1.631)</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>8.558</b>				<b>25.764</b>

**6.1 Descripción de los principales movimientos**

Las altas del ejercicio 2019 y 2018 se debían fundamentalmente a la adquisición de mobiliario y equipos informáticos destinados a la oficina de la Sociedad en Madrid.

Los trasposos del ejercicio 2019 se corresponden al mobiliario de un piso piloto, que han sido traspasados desde inversiones inmobiliarias (Nota 7), así como con la amortización del ejercicio.

**6.2 Arrendamientos operativos**

La Sociedad tenía 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 fue renovado tácitamente por periodos de un año si ninguna de las partes se opone.

Los gastos de dicho contrato han ascendido a 30.288 euros en el ejercicio 2019 (19.835 en el ejercicio 2018) (Nota 16.3).

**6.3 Otra información**

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

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

Al cierre de 2019 y 2018 la Sociedad 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.

**7. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

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

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final
<b>Ejercicio 2019</b>					
Coste					
Construcciones	426.784.159	231.447.954	(114.559)	16.430.333	674.547.887
	<b>426.784.159</b>	<b>231.447.954</b>	<b>(114.559)</b>	<b>16.430.333</b>	<b>674.547.887</b>
Inmovilizado en curso y Anticipos	45.246.521	45.168.370	(73.912.513)	(16.502.378)	-
	<b>45.246.521</b>	<b>45.168.370</b>	<b>(73.912.513)</b>	<b>(16.502.378)</b>	-
Amortización acumulada					
Construcciones	(1.984.057)	(3.099.568)	1.195	11.226	(5.071.204)
	<b>(1.984.057)</b>	<b>(3.099.568)</b>	<b>1.195</b>	<b>11.226</b>	<b>(5.071.204)</b>
Deterioro					
Construcciones	(2.983.699)	(111.242)	2.305.793	-	(789.148)
	<b>(2.983.699)</b>	<b>(111.242)</b>	<b>2.305.793</b>	-	<b>(789.148)</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>467.062.925</b>				<b>668.687.535</b>

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final
<b>Ejercicio 2018</b>					
Coste					
Construcciones	98.724.488	335.223.293	(7.163.622)	-	426.784.159
	<b>98.724.488</b>	<b>335.223.293</b>	<b>(7.163.622)</b>	-	<b>426.784.159</b>
Inmovilizado en curso y Anticipos	-	45.246.521	-	-	45.246.521
	-	<b>45.246.521</b>	-	-	<b>45.246.521</b>
Amortización acumulada					
Construcciones	(216.431)	(1.800.105)	32.480	-	(1.984.057)
	<b>(216.431)</b>	<b>(1.800.105)</b>	<b>32.480</b>	-	<b>(1.984.057)</b>
Deterioro					
Construcciones	-	(2.988.226)	4.528	-	(2.983.699)
	-	<b>(2.988.226)</b>	<b>4.528</b>	-	<b>(2.983.699)</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>98.508.057</b>				<b>467.062.925</b>

**7.1 Descripción de los principales movimientos**

Las altas de terrenos y construcciones del ejercicio 2019 se corresponden principalmente a las adquisiciones de una serie de inmuebles y terrenos por importe total de 220.816.495 euros, que están ubicados en Madrid y Barcelona.

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 de construcciones del ejercicio 2019 se corresponden principalmente con la venta de un inmueble ubicado en Jovellanos, que ha supuesto a la Sociedad unos beneficios de 23.190 euros (Nota 16.6).

## VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

### Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

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 (Nota 16.6).

Los traspasos de Inmovilizado en curso y anticipos del ejercicio 2019 se corresponden a la ejecución de la cesión de remate de Trole por importe de 16.430.333 euros y a mobiliario de pisos piloto traspasado a inmovilizado material por importe de 72.045 euros (Nota 6).

#### 7.2 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 ejercicio 2019 a 17.217.757 euros y 1.523.010 euros, respectivamente (8.086.971 euros y 1.065.501 euros, respectivamente, en el ejercicio 2018) (Nota 16.1).

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos, sin incluir amortizaciones, durante el ejercicio han sido 9.105.792 euros (4.602.439 euros en el ejercicio 2018).

El detalle de los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Hasta un año	16.938.770	10.210.105
De un año a cinco años	33.497.971	11.460.429
Más de cinco años	11.147.857	350.550
	<b>61.584.598</b>	<b>22.021.084</b>

#### 7.3 Otra información

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no tiene comprometidas adquisiciones de activos. A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tenía comprometidas adquisiciones de activos mediante contratos de llave en mano sobre promociones inmobiliarias situadas en Villaverde Madrid, y Sant Adrià de Besòs Barcelona. Se ha entregaron anticipos a cuenta de dicha adquisición, durante el ejercicio 2018 por valor 45.246.521 euros.

La Sociedad tenía inversiones inmobiliarias con un valor neto contable al 31 de diciembre de 2019 de 460.178.729 euros (388.203.163 euros al 31 de diciembre de 2018), hipotecadas como garantía de préstamos por importe de 233.883.851 euros a dicha fecha (193.774.806 euros al 31 de diciembre de 2018) (Nota 13).

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad ha registrado un deterioro de los activos por 111.242 euros, correspondientes a las promociones inmobiliarias de Democracia 10 (Torrejón de Ardoz), 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 y una reversión del deterioro de 2.305.793 euros en las promociones de Cambrils 4-10 (Valencia), Josep Tarradellas 41-45 (Sant Cugat del Valles), Pere Calders 66 (Sant Cugat del Valles), Roc Codo 14 (Sant Cugat del Valles), Moncada 96 (Valencia), CR. Balmes 164-166 (Barcelona).

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad registró un deterioro de los activos por 2.983.699 euros, 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.

Como se indica en la nota 4.3, la Sociedad realiza valoraciones periódicas de sus inversiones inmobiliarias. El valor razonable neto de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre

## VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

### Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

de 2019 calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente no vinculado a la Sociedad asciende a un total de 757.810.000 euros (463.570.000 euros a 31 de diciembre de 2018). Dentro de estas valoraciones a 31 de diciembre de 2018, no se incluye el “inmovilizado en curso y anticipos”, ya que corresponde con contratos llave en mano “forward funding”, a 31 de diciembre de 2019 no hay anticipos.

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 junto con el detalle de metros cuadrados arrendados se detallan a continuación:

	Metros cuadrados alquilables (s/r)		Grado de ocupación 31.12.2019
	Residencial	Locales	
<b>Total</b>	<b>231.494</b>	<b>8.332</b>	<b>93%</b>

	Metros cuadrados alquilables (s/r)		Grado de ocupación 31.12.2018
	Residencial	Locales	
<b>Total</b>	<b>161.372</b>	<b>3.759</b>	<b>87%</b>

## 8. INVERSIONES EN EL PATRIMONIO DE EMPRESAS DEL GRUPO

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen este epígrafe son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final
<b>Ejercicio 2019</b>					
Instrumentos de patrimonio					
Coste	4.708.610	43.235	-	-	4.751.845
Correcciones valorativas por deterioro	-	(655.613)	-	-	(655.613)
	<b>4.708.610</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.096.232</b>

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final
<b>Ejercicio 2018</b>					
Instrumentos de patrimonio					
Coste	-	4.708.610	-	-	4.708.610
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.708.610</b>

### 8.1 Descripción de los principales movimientos

El 4 de octubre de 2018, la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones de NESCAM 2006, S.L. por 4.708.610 euros, pasando a tener el 100% del capital y de los derechos de voto de dicha sociedad.

Con fecha 5 de junio de 2019 la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad Vivenio Promocion, S.L.U.

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

El día 13 de junio de 2019 la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad Vivenio Alfa, S.L.U.

Con fecha 26 de junio la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones de las sociedades Vivenio Beta, S.L.U., Vivenio Delta, S.L.U., Vivenio Epsilon, S.L.U., Vivenio Gamma, S.L.U., y Vivenio Kappa, S.L.U.

Por último, el 13 de noviembre de 2019 se constituyeron las sociedades Vivenio Omicrom, S.L.U., Vivenio Sigma, S.L.U., Vivenio Lamda, S.L.U., Vivenio Omega, S.L.U. y Vivenio Poseidón, S.L.U. con un capital social de 3.500 euros cada una de ellas, que fue íntegramente suscrito y desembolsado por la Sociedad Dominante.

En el ejercicio 2019 se ha dotado una corrección valorativa por deterioro de la inversión de NESCAM 2006, S.L. por 655.613 euros.

Ninguna de las sociedades cotiza en bolsa.

**8.2 Descripción de las inversiones**

La información relativa a las empresas del grupo al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	Valor neto contable	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación
<b>Ejercicio 2019</b>							
Nescam 2006, S.L.	4.052.996	100%	4.094	358.859	952.718	1.549.217	1.285.509
VIVENIO PROMOCION, S.L.U.	3.762	100%	3.500	(885)	(12.573)	(9.958)	(12.573)
VIVENIO ALFA, S.L.U.	4.078	100%	3.500	(742)	(3.935)	(1.177)	(3.935)
VIVENIO BETA, S.L.U.	3.698	100%	3.500	(775)	(3.651)	(926)	(3.651)
VIVENIO DELTA, S.L.U.	3.698	100%	3.500	(775)	(3.588)	(863)	(3.588)
VIVENIO EPSILON, S.L.U.	3.500	100%	3.500	(775)	(3.703)	(978)	(3.703)
VIVENIO GAMMA, S.L.U.	3.500	100%	3.500	(775)	(3.650)	(925)	(3.650)
VIVENIO KAPPA, S.L.U.	3.500	100%	3.500	(775)	(3.687)	(962)	(3.687)
VIVENIOOMICROM, S.L.U.	3.500	100%	3.500	-	-	3.500	-
VIVENIO SIGMA, S.L.U.	3.500	100%	3.500	-	-	3.500	-
VIVENIO LAMDA, S.L.U.	3.500	100%	3.500	-	-	3.500	-
VIVENIO OMEGA, S.L.U.	3.500	100%	3.500	-	-	3.500	-
VIVENIO POSEIDON, S.L.U.	3.500	100%	3.500	-	-	3.500	-
	<b>4.096.232</b>	<b>100%</b>	<b>46.094</b>	<b>353.357</b>	<b>917.931</b>	<b>1.550.928</b>	<b>1.250.722</b>

(Euros)	Valor neto contable	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación
<b>Ejercicio 2018</b>							
Nescam 2006, S.L.	4.708.610	100%	4.094	358.859	160.428	596.499	(5.747)
	<b>4.708.610</b>	<b>100%</b>	<b>4.094</b>	<b>358.859</b>	<b>160.428</b>	<b>596.499</b>	<b>(5.747)</b>

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

**9. ACTIVOS FINANCIEROS**

La composición de los activos financieros excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo (Nota 8) al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2019		2018	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a largo plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	1.961.098	1.961.098	1.305.818	1.305.818
	<b>1.961.098</b>	<b>1.961.098</b>	<b>1.305.818</b>	<b>1.305.818</b>
Activos financieros a corto plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	123.039.522	123.039.522	9.749.291	9.749.291
	<b>123.039.522</b>	<b>123.039.522</b>	<b>9.749.291</b>	<b>9.749.291</b>
<b>Total activos financieros</b>	<b>125.000.620</b>	<b>125.000.620</b>	<b>11.055.109</b>	<b>11.055.109</b>

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Euros)	2019		2018	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros no corrientes				
Fianzas entregadas a largo plazo	1.652.172	1.652.172	1.000.802	1.000.802
Depósitos constituidos a largo plazo	308.926	308.926	305.016	305.016
	<b>1.961.098</b>	<b>1.961.098</b>	<b>1.305.818</b>	<b>1.305.818</b>
Activos financieros corrientes				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	192.028	192.028	295.492	295.492
Deudores varios	20.426	20.426	507.586	507.586
Personal	8.432	8.432	12.233	12.233
Créditos a empresas del grupo	-	-	6.825.025	6.825.025
Otros activos financieros	122.818.636	122.818.636	2.108.955	2.108.955
	<b>123.039.522</b>	<b>123.039.522</b>	<b>9.749.291</b>	<b>9.749.291</b>
<b>Total activos financieros</b>	<b>125.000.620</b>	<b>125.000.620</b>	<b>11.055.109</b>	<b>11.055.109</b>

**9.1 Préstamos y partidas a cobrar**

El detalle de los activos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Activos financieros a largo plazo		
Fianzas entregadas a largo plazo	1.652.172	1.000.802
Depósitos constituidos a largo plazo	308.926	305.016
	<b>1.961.098</b>	<b>1.305.818</b>
Activos financieros a corto plazo		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	220.886	815.311
Créditos a empresas del grupo	-	6.825.025
Otros activos financieros	392.897	2.108.955
Créditos a empresas del grupo	122.425.739	-
	<b>123.039.522</b>	<b>9.749.291</b>
	<b>125.000.620</b>	<b>11.055.109</b>

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019****(Expresado en euros)***Fianzas entregadas a largo plazo*

Este epígrafe recoge, al 31 de diciembre de 2019 las fianzas depositadas en los organismos públicos correspondientes, según lo establecido en la normativa vigente, por importe de 1.652.172 euros (1.000.802 euros al 31 de diciembre de 2018).

*Depósitos constituidos a largo plazo*

Este epígrafe recoge principalmente, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el contrato de Liquidez con el intermediario financiero Renta 4 Banco. La Sociedad 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.

*Créditos a empresas del grupo*

Los créditos a empresas del grupo a 31 de diciembre de 2018 incluían un crédito a corto plazo concedido a Nescam 2006, S.L. por 6.825.025 euros con vencimiento en abril de 2019.

El valor razonable de dichos préstamos, calculado en base al método de descuento de flujos de efectivo, era similar a su valor contable.

*Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar*

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es la siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	192.028	295.492
Deudores varios	20.426	507.586
Personal	8.432	12.233
	<b>220.886</b>	<b>815.311</b>

*Otros activos financieros corrientes*

La Sociedad registra bajo este epígrafe al 31 de diciembre de 2019 las provisiones de fondos que tiene entregadas para hacer frente a las liquidaciones de impuestos e inscripciones de documentos públicos (compraventas, constitución hipotecas, etc.) por importe de 392.897 euros (2.108.955 euros al 31 de diciembre de 2018).

*Créditos a empresas del grupo*

La Sociedad registra bajo este epígrafe al 31 de diciembre de 2019 los importes saldos de cuentas corrientes con empresas del grupo que la Sociedad ha realizado para que las filiales puedan atender los compromisos asumidos.

*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:

<b>(Euros)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldo inicial	229.812	-
Dotaciones netas	322.752	229.812
<b>Saldo final</b>	<b>552.564</b>	<b>229.812</b>

## VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

### Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

A su vez durante el ejercicio 2019 se han considerado como incobrables, y por tanto se ha reconocido una pérdida, créditos por importe de 44.682 (5.548 euros durante el ejercicio 2018).

## 10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2019	2018
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	60.764.133	19.995.511
	<b>60.764.133</b>	<b>19.995.511</b>

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

## 11 PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

### 11.1 Capital escriturado

El 10 de abril de 2017 se constituyó la Sociedad REMBRANDT ACTIVOS RESIDENCIALES, S.A., posteriormente denominada VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A., mediante la suscripción de 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, representativas del capital social de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2018, el capital estaba compuesto por 286.459.299 acciones de un euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 17.500.701 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.

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, por capitalización de otros instrumentos de patrimonio, 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 capitalización de otros instrumentos de patrimonio, 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.

El 12 de septiembre de 2019 se realizó una nueva ampliación de capital, por aportación dineraria, mediante la emisión de 127.118.632 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas. Estas acciones emitieron una prima de emisión de 22.881.354 euros, quedando el capital social a dicha fecha en 564.619.264 euros.

Al 31 de diciembre de 2019 los costes totales de las ampliaciones de capital en la sociedad por 201.456 euros se han registrado como menor importe de reservas (47.069 euros al 31 de diciembre de 2018) (Nota 11.3).

Por tanto, al 31 de diciembre de 2019, el capital está compuesto por 564.619.264 acciones de un euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 63.898.852 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.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

El detalle de los accionistas y su participación en el capital al 31 de diciembre es el siguiente:

	2019	2018
Pylades Investments Holding B.V.	96,72%	98,48%
Renta Corporación Real Estate, S.A.	2,66%	0,91%
Autocartera y accionistas minoritarios	0,62%	0,61%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**11.2 Prima de emisión**

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

<b>(Euros)</b>	
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
Ampliación de capital del 12 de septiembre de 2019	22.881.354
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>63.898.852</b>

<b>(Euros)</b>	
Saldo 31 de diciembre de 2017	-
Ampliación de capital del 18 de junio de 2018	7.457.381
Ampliación de capital del 26 de junio de 2018	4.706.042
Ampliación de capital del 6 de noviembre de 2018	5.337.278
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>17.500.701</b>

La prima de emisión es de libre distribución.

**11.3 Reservas y resultados de ejercicios anteriores**

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

<b>(Euros)</b>	<b>Saldo inicial</b>	<b>Distribución de resultados</b>	<b>Gastos ampliación de capital (neto de impuestos)</b>	<b>Saldo final</b>
<b>Ejercicio 2019</b>				
Reservas voluntarias	(1.486.270)	-	(201.456)	(1.687.726)
Resultados de ejercicios anteriores	(93.731)	(11.558.676)	-	(11.652.407)
	<b>(1.580.001)</b>	<b>(11.558.676)</b>	<b>(201.456)</b>	<b>(13.340.133)</b>

<b>(Euros)</b>	<b>Saldo inicial</b>	<b>Distribución de resultados</b>	<b>Gastos ampliación de capital (neto de impuestos)</b>	<b>Saldo final</b>
<b>Ejercicio 2018</b>				
Reservas voluntarias	(1.439.201)	-	(47.069)	(1.486.270)
Resultados de ejercicios anteriores	-	(93.731)	-	(93.731)
	<b>(1.439.201)</b>	<b>(93.731)</b>	<b>(47.069)</b>	<b>(1.580.001)</b>

## VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

### Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

#### 11.4 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 cierre del ejercicio 2019 la parte del importe devengado por "Origination Fee" que se ha pagará en acciones asciende a 3.787.677 euros, que se cancelarán con la entrega de 3.233.560 acciones de 1 euro de valor nominal y con una prima de emisión de acciones de 554.117. Dichas acciones serán emitidas por la Sociedad en 2020.

Al cierre del ejercicio 2018 la parte del importe devengado por "Origination Fee" que se pagó en acciones ascendía a 5.204.102 euros, que se cancelaron con la entrega de 5.046.482 acciones de 1 euro de valor nominal y con una prima de emisión de acciones de 157.620 euros. Dichas acciones han sido emitidas por la Sociedad durante 2019.

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 ejercicio 2019 la parte del importe devengado por "Incentive Fee" asciende a 3.912.812 euros que se cancelarán con la entrega de 3.912.812 acciones de 1 euro de valor nominal y con una prima de emisión de 0,25 euros por acción. Dichas acciones serán emitidas por la Sociedad durante 2020.

Al cierre del ejercicio 2018 la parte del importe devengado por "Incentive Fee" ascendió a 4.621.964 euros que se cancelaron con la entrega de 3.984.451 acciones de 1 euro de valor nominal y con una prima de emisión de 0,16 euros por acción. Dichas acciones han sido emitidas por la Sociedad durante 2019.

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 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se ha devengado ningún importe por dicho fee. Las ventas realizadas durante dichos ejercicios se corresponden con la ejecución de opciones de compra.

#### 11.5 Patrimonio neto – Ajustes por cambio de valor

El detalle y los movimientos de los ajustes por cambios de valor son los siguientes:

(Miles de euros)	Saldo inicial	Ingresos/ (gastos)	Efecto impositivo de los ingresos/ (gastos)	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	Efecto impositivo de las transferencias	Saldo final
<b>Ejercicio 2019</b>						
Cobertura de flujos de efectivo	-	(171.536)	-	-	-	(171.536)
	-	<b>(171.536)</b>	-	-	-	<b>(171.536)</b>
<b>Ejercicio 2018</b>						
Cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

## VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

### Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

## 12 OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO - TRANSACCIONES BASADAS EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

El Consejo de Administración prevé formalizar y declarar aplicable y devengado el incentivo a largo plazo a favor del Consejero Ejecutivo de la Sociedad por los resultados obtenidos en el ejercicio 2019.

Dicho incentivo que asciende a un importe de 1.785.187 euros (1.994 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) es registrado como gasto de personal y 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 del Consejero Ejecutivo.

El importe del incentivo es pagadero en acciones de la Sociedad, una vez deducido el importe para la provisión de los impuestos (IRPF) asciende a 31 de diciembre de 2019 a 793.873 euros (886.516 euros a 31 de diciembre de 2018), legalmente aplicable para la retribución personal asignada.

Para las citadas acciones se establece un periodo de Lock up de tres años desde su concesión. Al cierre del ejercicio 2019 el importe neto del incentivo a favor del Consejero Ejecutivo de la Sociedad asciende a 991.314 euros (1.106.999 euros a 31 de diciembre de 2018) que se cancelará con la entrega de 793.496 acciones (954.310 acciones a 31 de diciembre de 2018) de 1 euro de valor nominal y con una prima de emisión de 0,25 euros por acción (0,16 euros por acción a 31 de diciembre de 2018). Dichas acciones serán emitidas por la Sociedad durante 2020.

## 13 PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2019		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Débitos y partidas a pagar	229.629.641	3.626.483	233.266.124
	<b>229.629.641</b>	<b>3.626.483</b>	<b>233.266.124</b>
Pasivos financieros a corto plazo			
Débitos y partidas a pagar	989.140	2.856.725	3.845.865
	<b>989.140</b>	<b>2.856.725</b>	<b>3.845.865</b>
	<b>230.618.781</b>	<b>6.493.208</b>	<b>237.111.989</b>
(Euros)	2018		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Débitos y partidas a pagar	190.185.461	2.633.628	192.819.089
	<b>190.185.461</b>	<b>2.633.628</b>	<b>192.819.089</b>
Pasivos financieros a corto plazo			
Débitos y partidas a pagar	676.146	6.938.236	7.614.382
	<b>676.146</b>	<b>6.938.236</b>	<b>7.614.382</b>
	<b>190.861.607</b>	<b>9.571.864</b>	<b>200.433.471</b>

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Euros)	2019		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
Pasivos financieros no corrientes			
Deudas a largo plazo	229.629.641	3.636.483	233.266.124
	<b>229.629.641</b>	<b>3.636.483</b>	<b>233.</b>
Pasivos financieros corrientes			
Deudas a corto plazo	989.140	-	989.140
Proveedores	-	1.231.247	1.231.247
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	1.138.098	1.138.098
Acreedores varios	-	121.913	121.913
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	365.467	365.467
Anticipos	-	-	-
	<b>989.140</b>	<b>2.856.725</b>	<b>3.845.865</b>
	<b>230.618.781</b>	<b>6.493.208</b>	<b>237.111.989</b>

(Euros)	2018		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
Pasivos financieros no corrientes			
Deudas a largo plazo	190.185.461	2.633.628	192.819.089
	<b>190.185.461</b>	<b>2.633.628</b>	<b>192.819.089</b>
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	-	4.494.084	4.494.083
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	259.754	259.754
Anticipos	-	111.078	111.078
	<b>676.146</b>	<b>6.938.236</b>	<b>7.614.382</b>
	<b>190.861.607</b>	<b>9.571.864</b>	<b>200.433.471</b>

**13.1 Débitos y partidas a pagar - Deudas con entidades de crédito**

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
A largo plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	229.629.641	190.185.461
	<b>229.629.641</b>	<b>190.185.461</b>
A corto plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	989.140	676.146
	<b>989.140</b>	<b>676.146</b>
	<b>230.618.781</b>	<b>190.861.607</b>

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**
**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

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 31 de diciembre		Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados (Nota 16.8)	
	2019	2018			2019	2018
Préstamos hipotecarios sobre						
inversiones inmobiliarias (Nota 8.3)						
Liberbank	22.500.000	22.500.000	28/09/2024	1,5% + Euribor 3 meses	400.125	342.188
ING	8.425.188	8.517.092	31/10/2024	1,5% + Euribor 3 meses	183.388	115.787
ING	4.590.000	4.590.000	31/10/2024	(50%) Euribor 3 meses + 1,5 - (50%) 2,14%	101.556	12.278
ING	4.369.950	4.369.950	04/07/2023	(50%) Euribor 3 meses + 1,5 - (50%) 2,14%	103.550	19.883
Sabadell	6.364.948	6.429.240	31/12/2022	1,8%	140.013	143.334
Sabadell	6.262.675	6.310.000	31/03/2023	1,8%	135.627	81.084
Sabadell	13.500.000	13.500.000	30/06/2025	1,7%	276.986	119.213
Sabadell	7.592.625	7.650.000	31/03/2023	1,8%	164.048	96.008
Sabadell	17.775.000	17.775.000	30/06/2025	1,7%	354.693	155.284
Sabadell	22.450.000	22.450.000	30/06/2025	1,7%	414.784	196.126
Sabadell	10.400.000	10.400.000	30/06/2025	1,7%	206.085	90.856
Sabadell	7.000.000	7.000.000	30/06/2025	1,7%	139.967	61.153
Sabadell	17.300.000	17.300.000	30/06/2025	1,7%	342.833	151.135
Sabadell	4.135.000	4.135.000	30/06/2025	1,7%	74.338	31.633
Sabadell	11.000.000	11.000.000	30/06/2025	1,7%	213.957	96.097
Sabadell	4.635.000	-	31/12/2025	1,7%	79.947	-
Sabadell	5.944.000	-	31/12/2025	1,7%	94.758	-
Sabadell	11.000.000	-	31/03/2026	1,7%	169.900	-
Sabadell	17.500.000	-	31/03/2026	1,7%	249.961	-
Targobank	5.940.638	6.028.291	04/07/2023	1,5%-1,7%	132.262	24.806
BBVA	21.500.000	20.000.000	31/03/2023	2,0%	505.728	260.956
Abanca	3.698.827	3.820.234	01/01/2024	1,75% + Euribor 1 año	78.209	53.877
Gastos de formalización de deudas	(3.265.070)	(2.913.200)				459.223
	<b>230.618.781</b>	<b>190.861.607</b>			<b>4.562.715</b>	<b>2.510.918</b>

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) y calle Moncada (Valencia).

El préstamo de ING establece el cumplimiento durante la vida del préstamo de una serie de ratios financieros. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales la Sociedad ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

El detalle de los vencimientos anuales de los principales de los préstamos y créditos de entidades de crédito al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Año 2019	-	378.052
Año 2020	1.003.457	958.664
Año 2021	1.642.175	1.618.562
Año 2022	8.971.071	8.443.483
Año 2023	43.495.072	40.885.860
Año 2024	43.469.550	42.463.749
Año 2025	107.746.083	99.026.436
Año 2026	27.556.443	-
	<b>233.883.851</b>	<b>193.774.806</b>

Las diferencias entre los importes nominales de las tablas anteriores y la deuda contable reflejada en el balance, 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.

Información sobre coberturas

La Sociedad 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 del 59,35% 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.

La Sociedad 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, la Sociedad ha realizado test 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.

El valor del derivado a 31 de diciembre de 2019 asciende a 171.536 euros (0 euros al 31 de diciembre de 2018).

**13.2 Débitos y partidas a pagar - Otros**

El detalle de los pasivos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
A largo plazo		
Fianzas recibidas	3.464.947	2.633.628
Derivados	171.536	-
	<b>3.636.483</b>	<b>2.633.628</b>
A corto plazo		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.856.725	6.938.236
	<b>2.856.725</b>	<b>6.938.236</b>
	<b>6.493.208</b>	<b>9.571.864</b>

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019****(Expresado en euros)**

El valor razonable de estos pasivos financieros, calculado en base al método de descuento de flujos de efectivo, no diferiría 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 al 31 de diciembre es la siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Proveedores	1.231.247	782.756
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 17.1)	1.138.098	1.290.564
Acreedores varios	121.913	4.494.084
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	365.467	259.754
Anticipos de clientes	-	111.078
	<b>2.856.725</b>	<b>6.938.236</b>

El saldo de 4.494.084 euros de "Acreedores varios" a 31 de diciembre de 2018 se correspondía fundamentalmente a la deuda originada por los anticipos de inversiones inmobiliarias correspondientes a los contratos de llave en mano mencionados en la Nota 7.3.

**14. SITUACIÓN FISCAL**

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Activos por impuesto corriente	662.564	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	599	-
	<b>663.163</b>	<b>-</b>
Pasivos por impuesto corriente	-	5.484
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF	32.430	127.747
Seguridad Social	8.086	6.754
IVA	3.863	25.430
	<b>44.379</b>	<b>165.415</b>

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 de la Sociedad, 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 la Sociedad.

La Sociedad 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 consideran que la Sociedad 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.

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

**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:

<b>2019 (Euros)</b>	<b>Cuenta de Pérdidas y Ganancias</b>		<b>Patrimonio Neto</b>		<b>Total</b>
	<b>Aumentos</b>	<b>Disminuciones</b>	<b>Aumentos</b>	<b>Disminuciones</b>	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio		(2.049.088)	-		(2.049.088)
Impuesto sobre Sociedades	7.108	-	-	-	7.108
Diferencias permanentes	74.355	-	-	(201.456)	(127.101)
Diferencias temporarias					
Con origen en el ejercicio	1.223.121	-	-	-	1.223.121
Con origen en ejercicios anteriores	-	(2.305.793)	-	-	(2.305.793)
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>					<b>(3.251.753)</b>
Base imponible Régimen Socimi					(3.273.263)
Base imponible Régimen General					21.510
<b>2018 (Euros)</b>	<b>Cuenta de Pérdidas y Ganancias</b>		<b>Patrimonio Neto</b>		<b>Total</b>
	<b>Aumentos</b>	<b>Disminuciones</b>	<b>Aumentos</b>	<b>Disminuciones</b>	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio		(11.558.676)	-		(11.558.676)
Impuesto sobre Sociedades	55.136	-	-	-	55.136
Diferencias permanentes	-	-	-	(47.069)	(47.069)
Diferencias temporarias					
Con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-
Con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	-	-
Bases imponibles negativas					(2.861)
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>					<b>(11.553.470)</b>
Base imponible Régimen Socimi					(11.774.014)
Base imponible Régimen General					220.544

Las diferencias permanentes imputadas al patrimonio neto del ejercicio 2019, antes de impuestos, incluye los gastos de la ampliación de capital por importe de 201.456 euros (47.069 euros en el ejercicio 2018) (Nota 11.3). Estos gastos no se reflejan en el Estado de ingresos y gastos reconocidos.

A 31 de diciembre de 2019, las diferencias temporales con origen en el ejercicio se corresponden con las pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliaria e inversiones en patrimonio, así como por la limitación en la deducibilidad de gastos financieros.

Las diferencias temporales con origen en ejercicios anteriores se corresponden con la reversión de la provisión por deterioro dotada en el ejercicio 2018.

La Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI. Conforme a lo establecido en el mismo, el tipo fiscal aplicable a la base imponible es 0%.

En cuanto a la base imponible acogida al régimen general, se corresponde a las 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. No se ha reconocido impuesto diferido.

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

**15. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. 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 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.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

- f) 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.

	<b>Fe. Adq.</b>	<b>Dirección</b>	<b>Población</b>	<b>Ci.Activo</b>	<b>Uso</b>
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 1ª	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	28/03/2019	CL Hermosilla 7	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
25	27/05/2019	CL San Luis 25-27	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
26	31/07/2019	CL Padilla 41	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
27	27/11/2019	CL Atocha 38	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
28	04/12/2019	AV Diagonal 61-67-79	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
29	04/12/2019	CL Hércules 35-41	Móstoles	Invers.Inmob.	Residencial
30	04/12/2019	Paseo Democracia 10	Torrejón de Ardoz	Invers.Inmob.	Residencial
31	31/12/2019	CL Trole 9	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80% por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

El 100% de la inversión inmobiliaria de la Sociedad está formada por inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

- h) 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.

No hay reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial.

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

**16. INGRESOS Y GASTOS****16.1 Importe neto de la cifra de negocios y otros Ingresos de explotación**

La distribución del importe neto 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:

<b>(Euros)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Segmentación por categorías de actividades		
Arrendamiento de viviendas, plazas de garaje y locales comerciales (Nota 7.2)	17.217.757	8.086.971
	<b>17.217.757</b>	<b>8.086.971</b>
Segmentación por mercados geográficos		
España	17.217.757	8.086.971
	<b>17.217.757</b>	<b>8.086.971</b>

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

<b>(Euros)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ingresos por gastos repercutidos a los inquilinos (Nota 7.2)	1.523.010	1.065.501
	<b>1.523.010</b>	<b>1.065.501</b>

**16.2 Gastos de personal**

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	2.943.564	2.714.931
	<b>2.943.564</b>	<b>2.714.931</b>
Cargas sociales		
Seguridad social	78.336	43.182
Otros gastos sociales	12.708	7.460
	<b>91.044</b>	<b>50.642</b>
	<b>3.034.608</b>	<b>2.765.573</b>

**16.3 Servicios exteriores**

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Arrendamientos (Nota 6.2)	30.288	19.835
Reparaciones y conservación	2.692.202	759.344
Servicios profesionales independientes	5.742.954	5.948.040
Primas de seguros	505.993	101.049
Servicios bancarios	16.140	11.576
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	-	42.736
Suministros	329.472	212.060
Otros servicios	3.330.592	1.241.595
	<b>12.647.641</b>	<b>8.336.235</b>

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019****(Expresado en euros)****16.4 Amortización del inmovilizado**

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Inmovilizado intangible (Nota 5)	10.414	9.301
Inmovilizado material (Nota 6)	8.761	1.443
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	3.099.568	1.800.105
	<b>3.118.743</b>	<b>1.810.849</b>

**16.5 Deterioro y pérdidas del inmovilizado**

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

<b>(Euros)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Reversión de correcciones valorativas por deterioro Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	2.305.793	-
Correcciones valorativas por deterioro Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	(111.242)	(2.988.226)
	<b>2.194.551</b>	<b>(2.988.226)</b>

**16.6 Resultados por enajenación de inmovilizado**

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

<b>(Euros)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	23.190	152.625
	<b>23.190</b>	<b>152.625</b>

**16.7 Ingresos financieros**

El detalle de los ingresos financieros es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Intereses de terceros Otros ingresos financieros	3.106.451	-
	<b>3.106.451</b>	<b>-</b>

El importe registrado en "Otros ingresos financieros" se corresponde con los intereses percibidos por las cancelaciones de los anticipos de la Nota 8.

**16.8 Gastos financieros**

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Intereses por deudas con terceros (Nota 13.1)	4.562.715	2.510.918
Otros gastos financieros	19.620	-
	<b>4.582.335</b>	<b>2.510.918</b>

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

**17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2019 y 2018, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

Naturaleza de la vinculación	
Renta Corporación Real Estate, S.A.	Socio
NESCAM 2006. S.L.	Sociedad dependiente

**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
<b>Ejercicio 2019</b>					
Proveedores (Nota 13.2)	-	-	-	1.138.098	<b>1.138.098</b>
Créditos a empresas del grupo (nota 9.1)	-	-	-	-	-
<b>Ejercicio 2018</b>					
Proveedores (Nota 13.2)	-	-	-	1.290.564	<b>1.290.564</b>
Créditos a empresas del grupo (nota 9.1)	-	6.825.025	-	-	<b>6.825.025</b>

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
<b>Ejercicio 2019</b>					
Arrendamientos operativos	-	-	-	30.288	30.288
Recepción de servicios	-	-	-	1.683.039	1.683.039
Incentivo	-	-	-	3.912.812	3.912.812
<b>Total Gastos</b>	-	-	-	<b>5.626.139</b>	<b>5.626.139</b>
Intermediación compraventa inmuebles (Nota 11.4)	-	-	-	5.279.456	5.279.456
<b>Total otras transacciones</b>	-	-	-	<b>5.279.456</b>	<b>5.279.456</b>
<b>Ejercicio 2018</b>					
Arrendamientos operativos	-	-	-	19.835	19.835
Recepción de servicios	-	-	-	786.510	786.510
Incentivo	-	-	-	4.621.964	4.621.964
<b>Total Gastos</b>	-	-	-	<b>5.428.309</b>	<b>5.428.309</b>
Intermediación compraventa inmuebles (Nota 11.4)	-	-	-	5.319.573	5.319.573
<b>Total otras transacciones</b>	-	-	-	<b>5.319.573</b>	<b>5.319.573</b>

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad recibió servicios profesionales de su Socio, Renta Corporación Real Estate, S.A., por importe de 10.875.307 euros (10.728.047 euros en el ejercicio 2018).

## VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

### Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

#### 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
<b>Ejercicio 2019</b>			
Retribuciones Salariales a Consejeros	406.940	2.070.045	2.476.985
<b>Total</b>	<b>406.940</b>	<b>2.070.045</b>	<b>2.476.985</b>
<b>Ejercicio 2018</b>			
Retribuciones Salariales a Consejeros	303.300	2.206.310	2.509.610
<b>Total</b>	<b>303.300</b>	<b>2.206.310</b>	<b>2.509.610</b>

Al 31 de diciembre de 2019 el total de retribuciones salariales a la Alta dirección y el total de retribuciones salariales a consejeros ha ascendido a 2.691.484 euros (2.672.110 euros a 31 de diciembre de 2018), de los cuales 571.940 corresponden a la parte fija y 2.119.545 a la parte variable (428.300 euros y 2.243.810 euros a 31 de diciembre de 2018).

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 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 de la Sociedad.

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

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad 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 de la Sociedad, 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 al 31 de diciembre era la siguiente:

(Euros)	2019	2018
Inversiones financieras a largo plazo	1.961.098	1.305.818
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	884.049	815.311
Inversiones financieras a corto plazo	122.818.636	2.108.955
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	60.764.133	19.995.511
	<b>186.427.916</b>	<b>24.225.595</b>

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

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019****(Expresado en euros)**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 Asesoría Jurídica 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 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	Operaciones continuadas	
	2019	2018
No vencidos		
Vencidos pero no dudosos		
Menos de 30 días	51.182	97.516
Entre 30 y 60 días	33.725	68.014
Entre 60 y 90 días	18.232	61.898
Entre 90 días y 120 días	11.711	30.209
Más de 120 días	97.604	100.699
	<b>212.454</b>	<b>358.336</b>
Facturas pendientes de emitir	-	444.742
<b>Total</b>	<b>212.454</b>	<b>803.078</b>

**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.

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 de la Sociedad 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.

La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. La Sociedad realiza operaciones de permutas financieras de tipo de interés que son designadas como operaciones de cobertura

de los préstamos correspondientes. Al 31 de diciembre de 2019, una vez consideradas las permutas financieras de tipo de interés, el 85% de la financiación neta no corriente estaba a tipo fijo (un 82% al 31 de diciembre de 2018).

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)	2019	2018
Financiación no corriente de terceros no grupo a tipo de interés variable	34.317.300	34.317.300
Financiación no corriente de terceros no grupo a tipo de interés fijo	199.569.551	159.457.506

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

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.****Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

**19 OTRA INFORMACIÓN****19.1 Estructura del personal**

El detalle de las personas empleadas por la Sociedad 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		
<b>Ejercicio 2019</b>					
Consejeros	1	-	1	1	-
Alta dirección	1	-	1	1	-
Técnicos y profesionales de apoyo	2	2	4	4	-
	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>-</b>
<b>Ejercicio 2018</b>					
Consejeros	1	-	1	1	-
Alta dirección	1	-	1	1	-
Técnicos y profesionales de apoyo	2	1	3	1	-
	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>-</b>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Consejo de Administración está formado por 5 personas, siendo todos 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	2018
Servicios de auditoría	43.154	38.896
Otros servicios	-	35.000
	<b>43.154</b>	<b>75.896</b>

Adicionalmente, los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por otras empresas que forman parte de la misma red internacional del auditor de cuentas han sido los siguientes:

(Miles de euros)	2019	2018
Otros servicios	-	40.000
	<b>-</b>	<b>40.000</b>

## VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

### Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

#### 19.3 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 a proveedores es la siguiente:

	2019	2018
<b>(Días)</b>		
Periodo medio de pago a proveedores	6	3
Ratio de operaciones pagadas	6	3
Ratio de operaciones pendientes de pago	6	6
<b>(Miles de euros)</b>		
Total pagos realizados	264.486.224	384.948.967
Total pagos pendientes	671.333	6.676.786

## 20 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre del ejercicio los siguientes acontecimientos han tenido lugar:

El Consejo de Administración de 15 de enero de 2020 acordó realizar una ampliación de capital con cargo a aportaciones dinerarias por importe de 49.338.257 euros más una prima de emisión total de 12.334.564 euros, que se encuentra en curso de realización a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, supone una crisis sanitaria sin precedentes, que impactará en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España ha procedido a la declaración del estado de alarma, mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo.

La Sociedad considera que estos acontecimientos no implican un ajuste en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, si bien podrían impactar en las operaciones y, por tanto, en sus resultados y flujos de efectivo futuros.

Dada la complejidad de la situación y su rápida evolución, no es practicable en este momento realizar de forma fiable una estimación cuantificada de su potencial impacto en la Sociedad, que, en su caso, será registrado prospectivamente en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

La Sociedad está llevando a cabo las gestiones oportunas con el objeto de hacer frente a la situación y minimizar su impacto, considerando que se trata de una situación coyuntural que, conforme a las estimaciones más actuales y a la posición de tesorería a la fecha, no compromete la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

## VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

### Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

## INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

De conformidad con lo previsto en la normativa aplicable, el Consejo de Administración elabora el presente informe de gestión como ampliación a lo indicado en la memoria de las cuentas anuales individuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019, en el que se resumen las actuaciones más relevantes de Vivenio Residencial Socimi, S.A. durante el ejercicio 2019.

### 1. Evolución de la estructura y operaciones societarias de la Sociedad

Vivenio Residencial Socimi, S.A. (en adelante, la “Sociedad”) fue constituida el 04 de abril de 2017, de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital.

Su actividad se basa en la gestión de su patrimonio inmobiliario, que consiste en el alquiler de sus propiedades mediante contratos de arrendamiento, de conformidad con lo previsto en el régimen SOCIMI que le resulta de aplicación.

El 8 de mayo de 2017 la Sociedad solicitó acogerse al régimen regulado 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 (la “Ley SOCIMI”).

El 31 de diciembre de 2018 las acciones de la Sociedad fueron admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (segmento SOCIMIs), con un precio inicial de cotización de 1,15 € por acción. El valor bursátil por acción a 31 de diciembre de 2019 era de 1,15 € por acción.

### 2. Evolución de los negocios de la Sociedad durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019

El resultado de explotación de la Sociedad ha ascendido a 90 miles euros a 31 de diciembre de 2019 (8.993 miles de euros negativos 31 de diciembre de 2018).

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a ingresos por arrendamientos por importe de 17.218 miles de euros (8.087 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) y a ingresos por refacturación de gastos por 1.523 miles de euros (1.065 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019, la Sociedad se ha dedicado a la renovación y al alquiler de las propiedades adquiridas.

En este sentido, caben destacar las siguientes operaciones durante el ejercicio 2019:

- Adquisición de una cartera compuesta de 3 inmuebles, situados 2 en la provincia de Madrid y 1 en Barcelona, por un precio de compra de 86 millones de Euros
- Adquisición de 5 inmuebles en la provincia de Madrid, por un valor conjunto de 151 millones de Euros.

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad cuenta con 31 inversiones inmobiliarias directas bajo gestión.

La Sociedad no tiene riesgos significativos relacionados con su actividad, especialmente en el ámbito medioambiental y laboral.

## **VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

### **Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

#### 3. Política de dividendos

Las SOCIMIs están reguladas por el régimen fiscal especial establecido en 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. Dichas sociedades, están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio en la forma establecida en el artículo 6 de la Ley SOCIMIs.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

#### 4. Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores es de 6 días.

#### 5. Actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente

Dada la actividad a la que se dedica, la Sociedad no tienen responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

#### 6. Operaciones sobre acciones propias

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad ha procedido a las siguientes operaciones:

- Ventas de 27.261 acciones a un precio de 1,15 Euros/acción
- Compras de 23.098 acciones a un precio medio de 1,15 Euros/acción.

Las mencionadas acciones han sido cedidas para su gestión al proveedor de liquidez de la Sociedad, con el objetivo de dotar liquidez a las acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil, de conformidad con la normativa aplicable.

#### 7. Gestión del riesgo

Las políticas de gestión de riesgos son establecidas por la dirección, especialmente a través de lo previsto en el Manual de Procedimientos Interno, habiendo sido aprobadas por el órgano de administración de la Sociedad. En base a estas políticas, el departamento financiero ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad con instrumentos financieros, en caso de haberlos.

#### 8. Actividades realizadas en materia de investigación y desarrollo

La Sociedad no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2019.

## **VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**

### **Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

#### 9. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio los siguientes acontecimientos han tenido lugar:

El Consejo de Administración de 15 de enero de 2020 acordó realizar una ampliación de capital con cargo a aportaciones dinerarias por importe de 49.338.257 euros más una prima de emisión total de 12.334.564 euros, que se encuentra en curso de realización a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, supone una crisis sanitaria sin precedentes, que impactará en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España ha procedido a la declaración del estado de alarma, mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo.

La Sociedad considera que estos acontecimientos no implican un ajuste en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, si bien podrían impactar en las operaciones y, por tanto, en sus resultados y flujos de efectivo futuros.

Dada la complejidad de la situación y su rápida evolución, no es practicable en este momento realizar de forma fiable una estimación cuantificada de su potencial impacto en la Sociedad, que, en su caso, será registrado prospectivamente en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

La Sociedad está llevando a cabo las gestiones oportunas con el objeto de hacer frente a la situación y minimizar su impacto, considerando que se trata de una situación coyuntural que, conforme a las estimaciones más actuales y a la posición de tesorería a la fecha, no compromete la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

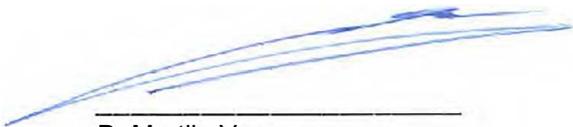
#### 10. Evolución previsible de la Sociedad

El ejercicio de 2019 se ha caracterizado por una estrategia de inversión en nuevos activos, adquiriendo 8 nuevos inmuebles de uso Residencial para su explotación en alquileres, así como la adquisición/constitución de una serie de Sociedades filiales que conforman su grupo.

Para el 2020 se espera seguir con la estrategia de inversión en nuevos activos, así como consolidar los niveles de ocupación y rentas de los activos ya en explotación.

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**  
**DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES**

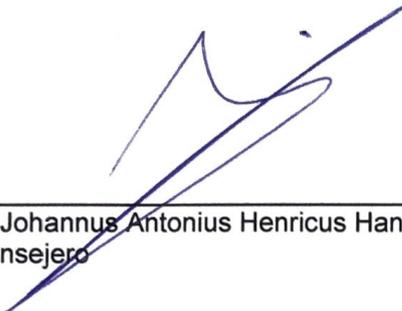
Los miembros del Consejo de Administración han formulado las cuentas anuales e informe de gestión adjuntos del ejercicio 2019 en su reunión del 25 de marzo de 2020. Todas las hojas de dichas cuentas anuales, que se incluyen en las páginas 1 a 51, han sido visadas por el Secretario del Consejo, firmando todos los miembros del Consejo de Administración.



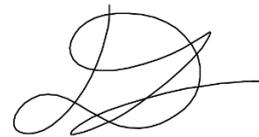
\_\_\_\_\_  
D. Martijn Vos  
Presidente



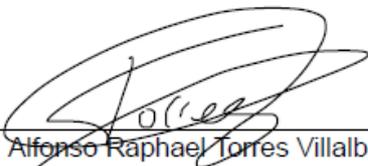
\_\_\_\_\_  
Renta Corporación Real Estate, S.A.  
Consejero  
Rpte. D. José Maria Cervera Prat



\_\_\_\_\_  
D. Johannus Antonius Henricus Hans Spikker  
Consejero



\_\_\_\_\_  
D. Daniel Loureda López  
Consejero



\_\_\_\_\_  
D. Alfonso Raphael Torres Villalba  
Consejero



\_\_\_\_\_  
D. Jose Luis Rodriguez Jimenez  
Secretario no consejero

**D. JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ JIMÉNEZ**, Secretario no Consejero del Consejo de Administración de la entidad mercantil denominada **VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.** (la "Sociedad")

**CERTIFICA:**

**I.-** Que en Madrid, siendo el día 25 de marzo de 2020, a las 11:00 horas, en el domicilio social de la Sociedad, se reunió el Consejo de Administración previamente convocado de conformidad con lo dispuesto en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración.

**II.-** Que debido a la situación generada por la promulgación del estado de alarma debido a la propagación del virus COVID 19, la reunión se celebró al amparo de lo dispuesto en el artículo 40.1 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, por un sistema de videoconferencia que asegura la autenticidad y la conexión plurilateral en tiempo real con imagen y sonido de los asistentes en remoto.

**III.-** Que mediante el referido sistema, asistieron a la reunión la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, esto es, D. Martijn Vos, D. Alfonso Raphael Torres Villalba, D. Johannus Antonius Henricus Hans Spikker, Renta Corporación Real Estate, S.A. (representada por D. José María Cervera Prat) y D. Daniel Loureda López. Actuó como Presidente D. Martijn Vos y como Secretario D. José Luis Rodríguez Jiménez, Presidente y Secretario, respectivamente, del Consejo de Administración.

**IV.-** Que en la referida reunión del Consejo de Administración, este adoptó por unanimidad los acuerdos que a continuación se transcriben:

**"Segundo.- Formulación de las Cuentas Anuales individuales**

*Se acuerda tener por formuladas las Cuentas Anuales individuales (esto es, el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria) y el Informe de Gestión, correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019, para someterlas a la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad para su aprobación. De las referidas Cuentas Anuales individuales se desprenden unas pérdidas de DOS MILLONES CUARENTA Y NUEVE MIL OCHENTA Y OCHO EUROS (2.049.088.-€).*

*A partir de esta fecha, quedan las citadas Cuentas Anuales individuales de la Sociedad a disposición del auditor de cuentas para que realice la preceptiva verificación.*

**Tercero.- Propuesta de aplicación del resultado**

*Puesto que la Sociedad ha incurrido en pérdidas, se acuerda proponer a la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad la siguiente aplicación del resultado:*

*A resultados negativos de ejercicios anteriores* 2.049.088.-€

**Cuarto.- Formulación de las Cuentas Anuales consolidadas**

*Se acuerda tener por formuladas las Cuentas Anuales consolidadas (esto es, el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria) y el Informe de Gestión consolidado del Grupo, correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019, para someterlas a la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad para su aprobación. De las referidas Cuentas Anuales consolidadas se desprenden unos beneficios de CUARENTA Y NUEVE MILLONES DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS (49.019.467.-€).*

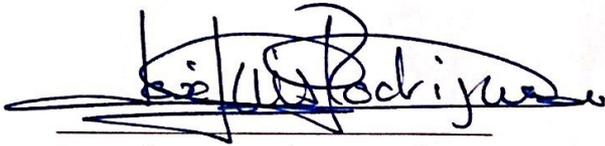
*A partir de esta fecha, quedan las citadas Cuentas Anuales consolidadas del Grupo a disposición del auditor de cuentas para que realice la preceptiva verificación."*

**V.** Que, según resulta del referido acuerdo, la totalidad de los consejeros han procedido a firmar de forma electrónica los documentos que recogen las cuentas anuales individuales y las cuentas anuales consolidadas formuladas por el Consejo de Administración, debido a la especial situación generada por la propagación del virus COVID-19, a fin de minimizar en la medida de lo posibles desplazamientos y contacto físico.

**VI.** Que, en virtud de lo anterior, certifica la autenticidad de las firmas electrónicas de los consejeros.

**Y PARA QUE ASÍ CONSTE** a todos los efectos legales oportunos, se expide la presente certificación en Madrid, a 17 de abril de 2020.

**EL SECRETARIO NO CONSEJERO**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'José Luis Rodríguez Jiménez', written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat cursive.

D. José Luis Rodríguez Jiménez

## GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS PROYECCIONES

En cumplimiento con lo establecido en el apartado segundo, punto 1.b) de la Circular 6/2018, se detalla el grado de cumplimiento de las previsiones comparando los datos auditados a cierre de 31 de diciembre de 2019 con las previsiones publicadas el 4 de octubre de 2019:

Cuenta de pérdidas y ganancias (€)	Previsiones 2019	2019 auditado	Grado de cumplimiento
Importe neto de la cifra de negocios	17.633.684	17.577.029	100%
Otros ingresos de explotación	1.183.035	1.589.392	134%
Gastos de personal	(1.246.001)	(3.034.608)	244%
Otros gastos de explotación	(8.791.233)	(15.070.086)	171%
Amortización del inmovilizado	(3.233.948)	(19.175)	1%
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	85.100	236.562	278%
Otros resultados	130.003	49.201	38%
<b>Resultado de explotación</b>	<b>5.760.640</b>	<b>1.328.315</b>	<b>23%</b>
Resultado financiero	(4.600.656)	(1.511.830)	33%
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	0	51.669.972	-
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>1.159.984</b>	<b>51.486.457</b>	<b>4439%</b>
Impuesto sobre beneficios	0	(2.466.990)	-
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>1.159.984</b>	<b>49.019.467</b>	<b>4226%</b>

Las principales variaciones se explican a continuación:

- Gastos de personal: la información financiera auditada a 31 de diciembre de 2019 recoge un impacto de aproximadamente 1.785 miles de euros correspondiente al incentivo en favor del consejero ejecutivo de la Sociedad. Este gasto no fue incluido en las previsiones para 2019 debido a que el cálculo se realiza una vez se dispone del EPRA NAV de la Compañía a 31 de diciembre de 2019. Este incentivo es pagadero exclusivamente en acciones de la Compañía.
- Otros gastos de explotación: la información financiera auditada a 31 de diciembre de 2019 recoge un impacto de aproximadamente 4.734 miles de euros aproximadamente (IVA incluido) correspondiente al incentivo en favor de Renta Corporación en su condición de sociedad gestora durante el ejercicio 2019. Este gasto no fue incluido en las previsiones debido a que el cálculo se realiza una vez se dispone del EPRA NAV de la Compañía a 31 de diciembre de 2019. Este incentivo es pagadero exclusivamente en acciones de la Compañía.

- Amortización del inmovilizado: la variación es consecuencia del cambio de criterio contable a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF), comunicado al mercado a través de Hecho Relevante con fecha 6 de abril de 2020.
- Resultado financiero: la información financiera auditada a 31 de diciembre de 2019 registra una reducción significativa como consecuencia del registro de un ingreso financiero que asciende aproximadamente a 3.106 miles de euros. Estos ingresos corresponden a intereses cobrados por los anticipos de los proyectos llave en mano con Aquila, que en el ejercicio 2018 se contabilizaron como menor valor de los activos.
- Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias: la variación es consecuencia del cambio de criterio contable a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF), comunicado al mercado a través de Hecho Relevante con fecha 6 de abril de 2020.
- Impuesto de sociedades: recoge, en la información financiera de 31 de diciembre de 2019, principalmente, el impuesto de sociedades de la filial de Vivenio, Nescam 2006, SL, tanto por impuesto corriente como diferido, en la que se han producido ventas por la ejecución de opciones de compra de inquilinos.

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

RAFAEL PALOMO GOMEZ - CFO

En cumplimiento de lo establecido en apartado segundo, sub apartado 1.b) de la Circular 6/2018 “ Información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil “la sociedad aporta información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado .

## 1- ESTRUCTURA DE GOBIERNO

El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo con la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos.

La composición actual del Consejo de Administración es de cinco miembros:

- D. Martjin Vos – Presidente y consejero dominical
- D. Alfonso Raphael Torres Villalba- Vicepresidente y consejero dominical
- D. Johanus Antonius Henricus Hans Spikker – consejero dominical
- Renta Corporación Real Estate, SA , representada por Jose Maria Cervera Prat – consejero dominical.
- D. Daniel Loureda López – consejero ejecutivo

Asimismo ostentan el cargo de Secretario No Consejero y Vicesecretario No Consejero respectivamente D. Jose Luis Rodriguez Jiménez y D. Diego Pérez -Yarza Lecue.

Adicionalmente al Consejo de Administración, tanto D. Daniel Loureda López (CEO ) como D. Rafael Palomo Gómez ( CFO ) , se encargan de supervisar la información financiera y corporativa periódica que se suministra al Consejo , siendo RENTA CORPORACION REAL ESTATE , SA la responsable de la información de gestión de los inmuebles adquiridos y en explotación , en base al contrato de gestión firmado con la Sociedad ( Asset Management Agreement ) .

Los Consejos de Administración suelen tener una periodicidad bimensual, pudiendo ser presenciales o telefónicos según las circunstancias.

## 2- AREAS OPERATIVAS

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

- A- Suministro y análisis de oportunidades de inversión - En esta fase se plantea por los responsables de RENTA CORPORACION REAL ESTATE , SA a la Dirección de la Sociedad (CEO y CFO) las diferentes alternativas de inversión que pueden estar disponibles en el mercado o sobre inmuebles que cumplan los requisitos de vivienda en alquiler en poblaciones españolas de primer nivel. De forma periódica y de con frecuencia generalmente semanal, se decide cuál de las oportunidades merecen un visto bueno inicial y se solicita el correspondiente análisis o “business plan” basado en descuentos de flujos de caja, que deben alcanzar uno importes mínimos de rentabilidad.
- B- Tras el análisis de “business plan”, realiza una propuesta de inversión (IP) para la operación, se negocia una oferta o exclusiva con el vendedor, que en caso de ser positivamente aceptada, se propone al Consejo de Administración como una propuesta

para su aprobación (RFA ). El Consejo decide en base a toda la información anterior la aprobación o no de cada operación.

- C- RENTA CORPORACION REAL ESTATE, SA , como gestor exclusivo de las operaciones de adquisición o inversión , realiza un Due Diligence Técnico , Jurídico y de Mercado que permita tener el confort suficiente sobre la información facilitada del inmueble a adquirir o para poner de manifiesto cualquier incidencia no prevista en la información previamente transmitida del inmueble o que afecte a la rentabilidad del inmueble según el “business plan” y sometida para aprobación en el RFA.
- D- El cierre de la operación hasta la obtención de la titularidad, en su parte jurídica y fiscal es realizada por el Departamento Jurídico de RENTA CORPORACION REAL ESTATE, como parte de sus responsabilidades en su contrato de gestor exclusivo con la Sociedad en operaciones de inversión.
- E- El inmueble o los inmuebles adquiridos, se registran y se incorporan al sistema de gestión y administración para su control, gestión y explotación en régimen de arrendamiento. La gestión de dichos inmuebles es llevada a cabo por RENTA CORPORACION REAL ESTATE, SA o por las empresas que subcontrate para dicha gestión . Dicha gestión abarca un amplio espectro de tareas , que son las habituales en la explotación de los inmuebles . Aparte del apartado de ingresos por facturación de alquileres, la comercialización , los gastos de explotación operativos ( OPEX ) , el volcado de información contable al sistema , y todos los aspectos directamente relacionados con los inmuebles , incluso aspectos jurídicos y fiscales de los mismos , tal y como queda detallado en el AMA ( Asset Management Agreement ) . Aquellos aspectos relacionados con las mejoras o inversiones en los inmuebles que sean capitalizables (CAPEX ) , también son gestionadas por dicho contrato , previa aprobación del CEO .

### 3- AREA JURIDICA

El área jurídica de la Sociedad en los aspectos corporativos, mercantiles y regulatorios está externalizada y contratada con el despacho donde prestan sus servicios el Secretario y Vicesecretario ( ambos No Consejeros ) del Consejo de Administración a través de un contrato de servicios con el despacho de abogados CUATRECASAS. Todos los aspectos jurídicos y fiscales relacionados directamente con los inmuebles y su explotación, se llevan a cabo por el Departamento Jurídico y Fiscal de RENTA CORPORACION REAL ESTATE, SA .

### 4- AREA FINANCIERA Y DE CONTROLLING

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

Los estados financieros de la Sociedad se presentan en general para su revisión por parte del Consejo de Administración de forma trimestral, aunque en alguna ocasión se prepare algún cierre en un mes no coincidente con el trimestre natural. Las bases de presentación de los estados financieros individuales son sobre principios contables generalmente aceptados en España, y los estados financieros consolidados se presentan bajo criterios contables NIIF ( Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la UE ) .

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

Como norma general, la Sociedad valora sus inmuebles dos veces al año , al final de cada semestre . Se efectuó una selección entre los profesionales del sector de reconocido prestigio, resultando finalmente nombrado CBRE. La compañía somete sus cuentas a revisión para la emisión del informe de auditoría de forma anual y efectúa una revisión limitada de sus estados financieros a mitad de ejercicio.

#### 5- ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

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

##### Código de Conducta

La Dirección de la Sociedad ha definido un Código de Conducta para todos los empleados de la misma, con el fin de sentar las bases de un entorno ético , y concordante con la normativa vigente en cada ámbito , y de evitar acciones y procedimientos ilícitos o que vayan contra las mejores prácticas corporativas del sector.

La Sociedad es responsable de que todo su personal, incluyendo consejeros y directivos sean conocedores de los mencionados parámetros , valores y principios que conforman las mejores prácticas de buena conducta. De igual forma, la Sociedad ha procedido a aprobar un RIC – REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA en materias relacionadas con el Mercado de Valores.

##### Línea de Asesoramiento y Denuncia

Para un mayor control sobre el cumplimiento del Código de Conducta y de las normas de la Sociedad , esta dispone de una Línea de Asesoramiento y Denuncia , mediante el cual los empleados pueden transmitir de forma anónima las denuncias de comportamientos dentro de la Sociedad que sean considerados irregulares, poco éticos o contrarios a la legalidad y las normas de la Sociedad.

##### Capacidades, formación y evaluación del personal

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

## Procedimientos implantados en la Sociedad

A continuación se relacionan todos los procedimientos o procesos que tiene implantados la Sociedad en diferentes áreas para reforzar los sistemas de control interno.

- Procedimiento para la gestión de las inversiones y desinversiones
- Procedimiento para la elaboración del Plan Financiero
- Procedimiento para la elaboración de las Cuentas Anuales
- Procedimiento para la elaboración de la Valoración de Activos
- Procedimiento para la elaboración del Presupuesto de los Activos
- Procedimiento para el cierre contable.
- Procedimiento para la gestión bancaria y tesorería
- Procedimiento para la gestión del cobro.
- Procedimiento para el reconocimiento de ingresos
- Procedimiento para el registro y control de deuda.
- Procedimiento para el registro y control de las contingencias fiscales.
- Procedimiento para el control y registro de provisiones y contingencias por litigios
- Procedimiento para la prevención del blanqueo de capitales y financiación terrorismo

## Marco de Poderes

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

## 6- IDENTIFICACION Y EVALUACION DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos, entendiendo como estos una variedad de factores que puedan impactar o afectar negativamente a la estrategia de la Sociedad o a los objetivos definidos que se quieren alcanzar. Estos riesgos pueden ser de carácter externo o internos y a continuación detallamos los que se consideran más relevantes aunque sin carácter limitativo. Los que describimos seguidamente son los que se han detectado como más relevantes y que pueden afectar de manera más directa a la Sociedad y a la información financiera generada por la misma.

En los que se refieren a la Sociedad destacamos:

- Riesgos asociados al sector inmobiliario: Efecto y momento del ciclo del sector, mercado de inversión inmobiliaria, efectos de la coyuntura política a efectos de generar desconfianza sobre las previsiones de generación de fondos de la Sociedad, impactos de la competencia en el mercado, evolución de la normativa legal o regulatoria del régimen de arrendamientos, fiscalidad.

- Riesgos operativos : Potenciales situaciones de conflicto de interés , impacto de reclamaciones judiciales o extrajudiciales , impacto de cambios normativos sobre inquilinos ,
- Riesgos macroeconómicos: Riesgos relacionados con posibles situaciones de crisis económicas o financieras a nivel nacional , escenarios de deflación , incremento significativo de la capacidad económica de los ciudadanos por desempleo , etc.
- Riesgos fiscales: Relacionados directamente con modificaciones en la normativa vigente y la aplicación del régimen especial SOCIMI , que pueden suponer una menor rentabilidad de los accionistas e inversores , dejando de hacer atractivo la formula seleccionada para estas inversiones.
- Riesgos financieros: Aunque se intentan mitigar con una política de apalancamiento conservadora , pueden existir dificultades en relación con la obtención de financiación por cuestiones de mercado o por el perfil de riesgo de la sociedad o de sus activos. Los mercados financieros pueden cambiar sus tendencias y tener un ciclo o apetito diferente al actual en las fechas de vencimiento de los préstamos. La correlación entre rentabilidad neta de los activos y los tipos de interés de mercado en cada momento pueden generar un riesgo de refinanciación al vencimiento de cada operación.

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

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

Asimismo, el Consejo de Administración acordó la creación, en septiembre de 2019, de un Risk & Compliance Committee ( Comité de Riesgos y cumplimiento ) que de forma regular se reúne para el análisis o evaluación de este tipo de aspectos y que informa y reporta al Consejo sus reuniones y conclusiones.

## 7- COMUNICACIONES AL MERCADO

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

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

La base de la información financiera a remitir, es la generada por la Sociedad y por sus estados financieros , que se rigen por los principios , reglas y criterios de valoración basados en criterios

de prudencia y por las mismas bases de presentación que se incorporan en las Cuentas Anuales de la Sociedad.

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

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

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

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

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

El Consejo de Administración es el responsable final de la publicación de los Hechos Relevantes que de acuerdo con la Circular 6/2018 de Bolsas y Mercados Españoles y Sistemas de Negociación, SA . deban hacerse.

El Consejo de Administración es informado de circunstancias y / o aspectos relevantes para la marcha de la Sociedad, y toda la información que se entienda que sea constitutiva de considerarse Hecho Relevante , es consultada además con el Asesor Registrado.

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

El Consejo de Administración de la Sociedad, dispone del asesoramiento legal , a través del Secretario del Consejo , en lo referente a acciones y obligaciones necesarias derivadas de la incorporación de las acciones de la Sociedad al MAB.