

23 octubre de 2020

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre 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 3/2020 del segmento de BME MTF Equity, VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, SA ("VIVENIO" o la "Sociedad") pone en conocimiento lo siguiente:

### **OTRA INFORMACION RELEVANTE**

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros consolidados intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020
- Estados financieros consolidados intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020
- Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias individuales de VIVENIO, correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI,SA  
RAFAEL PALOMO GOMEZ - CFO

Informe de Revisión Limitada

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados  
correspondientes al periodo de seis meses terminado  
el 30 de junio de 2020



## **INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

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

---

### **Introducción**

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados (en adelante, los estados financieros intermedios) adjuntos de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (en adelante, el Grupo), que comprenden el balance intermedio consolidado al 30 de junio de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio consolidado y las notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados, todos ellos resumidos, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios, de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

---

### **Alcance de la revisión**

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

---

### **Conclusión**

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

---

### **Párrafos de énfasis**

Llamamos la atención sobre las notas 5.3 y 8.3 de las notas explicativas adjuntas, en las que se indican que las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por valoradores externos, están sujetas a una mayor incertidumbre de valoración derivada de las condiciones extraordinarias del mercado causadas por la crisis sanitaria del Covid-19. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación a esta cuestión.

Llamamos la atención al respecto de lo señalado en la Nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

---

### **Párrafo sobre otras cuestiones**

Este informe ha sido preparado a petición de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A. (Mercado Alternativo Bursátil, ahora denominado BME Growth) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

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

Este informe se corresponde con el  
sello distintivo nº 01/20/09130  
emitido por el Instituto de Censores  
Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.

---

Alfonso Balea López

23 de octubre de 2020

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

**Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados  
correspondientes al periodo de seis meses terminado  
el 30 de junio de 2020**

## ÍNDICE

- Balance intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.
- Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.
- Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.
- Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.
- Notas explicativas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

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

**Balance Intermedio Resumido Consolidado**  
correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.017.439.740</b>	<b>943.258.180</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>6</b>	<b>267.806</b>	<b>159.720</b>
Patentes, licencias, marcas y similares		21.825	27.979
Aplicaciones informáticas		245.981	131.741
<b>Inmovilizado material</b>	<b>7</b>	<b>119.674</b>	<b>111.811</b>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		119.674	111.811
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>8</b>	<b>1.014.786.588</b>	<b>940.993.146</b>
Terrenos y Construcciones		881.550.000	866.910.000
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos		133.236.588	74.083.146
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>9</b>	<b>2.265.672</b>	<b>1.993.503</b>
Otros activos financieros		2.265.672	1.993.503
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>45.187.950</b>	<b>66.862.406</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>3.115.088</b>	<b>1.203.063</b>
Clientes por prestaciones de servicios	<b>9</b>	774.621	216.724
Deudores varios	<b>9</b>	1.520.471	20.426
Personal	<b>9</b>	12.931	8.433
Activos por impuesto corriente	<b>13</b>	309.944	386.572
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>13</b>	497.121	570.908
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>9</b>	<b>459.116</b>	<b>493.952</b>
Otros activos financieros		459.116	493.952
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>108.002</b>	<b>50.955</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>10</b>	<b>41.505.744</b>	<b>65.114.436</b>
Tesorería		41.505.744	65.114.436
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>1.062.627.690</b>	<b>1.010.120.586</b>

Las notas 1 a 18 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2020.

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

**Balance Intermedio Resumido Consolidado**  
correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>781.715.734</b>	<b>714.425.140</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>781.922.727</b>	<b>714.596.676</b>
<b>Capital</b>	11.1	<b>619.863.368</b>	<b>564.619.264</b>
Capital escriturado		619.863.368	564.619.264
<b>Prima de emisión</b>	11.2	<b>77.452.856</b>	<b>63.898.852</b>
<b>Reservas y resultados de ejercicios anteriores</b>	11.3	<b>77.584.997</b>	<b>28.657.588</b>
<b>Acciones y participaciones en patrimonio propias</b>		<b>(295.256)</b>	<b>(290.300)</b>
<b>Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante</b>		<b>7.077.788</b>	<b>49.019.467</b>
<b>Otros instrumentos de patrimonio neto</b>	11.4	<b>238.974</b>	<b>8.691.805</b>
<b>AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR</b>	11.5	<b>(206.993)</b>	<b>(171.536)</b>
Operaciones de cobertura		(206.993)	(171.536)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>271.791.640</b>	<b>235.385.835</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	12	<b>268.371.279</b>	<b>233.222.797</b>
Deudas con entidades de crédito		264.587.254	229.560.792
Derivados		206.993	171.536
Otros pasivos financieros		3.577.032	3.490.469
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	13.1	<b>3.420.361</b>	<b>2.163.038</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>9.120.316</b>	<b>60.309.611</b>
<b>Provisiones a corto plazo</b>		<b>49.424</b>	<b>1.016.871</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	12	<b>992.441</b>	<b>989.140</b>
Deudas con entidades de crédito		992.441	989.140
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>7.527.952</b>	<b>58.303.600</b>
Proveedores	12	5.635.380	56.326.833
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	12	700.123	1.138.098
Acreedores varios	12	124.494	131.678
Personal	12	220.154	365.467
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	847.801	341.524
<b>Periodificaciones</b>		<b>550.499</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>1.062.627.690</b>	<b>1.010.120.586</b>

Las notas 1 a 18 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2020.

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

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia Resumida Consolidada  
correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020**

	Notas	30.06.2020	30.06.2019(*)
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	15.1	11.913.636	7.977.228
Prestaciones de servicios		11.913.636	7.977.228
<b>Otros ingresos de explotación</b>	15.1	1.426.667	588.651
Total ingresos por refacturación de gastos		1.426.667	588.651
<b>Gastos de personal</b>	15.2	(721.997)	(630.067)
Sueldos, salarios y asimilados		(675.797)	(584.082)
Seguros sociales		(43.838)	(37.867)
Otros gastos sociales		(2.362)	(8.118)
<b>Otros gastos de explotación</b>		(6.126.505)	(4.777.959)
Servicios exteriores	15.3	(5.215.371)	(3.858.098)
Tributos		(1.025.405)	(972.819)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		114.271	52.958
<b>Amortización del inmovilizado</b>	15.4	(13.594)	(6.756)
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>		117.044	1.954
Resultados por enajenaciones y otras	15.5	117.044	1.954
<b>Otros resultados</b>		43.663	135.540
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>6.638.914</b>	<b>3.288.591</b>
<b>Ingresos financieros</b>	15.6	49	-
<b>Gastos financieros</b>	15.7	(2.385.445)	(2.199.191)
Por deudas con terceros		(2.385.513)	(2.173.736)
Otros gastos financieros		68	(25.455)
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>		-	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(2.385.396)</b>	<b>(2.199.191)</b>
<b>Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias</b>	15.8	4.158.369	8.092.393
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>8.411.887</b>	<b>9.181.793</b>
<b>Impuesto sobre beneficios</b>		<b>(1.334.099)</b>	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>7.077.788</b>	<b>9.181.793</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>7.077.788</b>	<b>9.181.793</b>

(\*) No auditado

Las notas 1 a 18 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2020.

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

**Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020**

**A) Estado de ingresos y gastos reconocidos consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020**

	Notas	30.06.2020	30.06.2019 (*)
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA</b>		<b>7.077.788</b>	<b>9.181.793</b>
<b>INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>			
Por coberturas de flujos de efectivo	11.5	(35.457)	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		<b>(35.457)</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>7.042.331</b>	<b>9.181.793</b>

(\*) No auditado

Las notas 1 a 18 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

(Expresado en euros)

**Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020**
**B) Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020**

	Capital escriturado (Nota 12.1)	Prima de emisión (Nota 12.2)	Reservas y resultados de ejercicios anteriores (Nota 12.3)	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 al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>286.459.299</b>	<b>17.500.701</b>	<b>(1.580.001)</b>	<b>(295.001)</b>	<b>(11.422.387)</b>	<b>10.933.066</b>	<b>-</b>	<b>301.595.677</b>
Ajustes por cambio de política contable (Nota 2.1)	-	-	2.491.943	-	39.376.227	-	-	41.868.170
<b>Saldo al 1 de enero de 2019</b>	<b>286.459.299</b>	<b>17.500.701</b>	<b>911.942</b>	<b>(295.001)</b>	<b>27.953.840</b>	<b>10.933.066</b>	<b>-</b>	<b>343.463.847</b>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.181.793</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.181.793</b>
Aumentos de capital	151.041.333	23.516.797	-	-	-	(10.933.066)	-	163.625.064
<b>Otras variaciones de patrimonio neto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25.253.703</b>	<b>4.707</b>	<b>(27.953.840)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2.695.430)</b>
<b>Otros instrumentos de patrimonio neto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.619.432</b>	<b>-</b>	<b>1.619.432</b>
<b>Saldo al 30 de junio de 2019(*)</b>	<b>437.500.632</b>	<b>41.017.498</b>	<b>26.165.645</b>	<b>(290.294)</b>	<b>9.181.793</b>	<b>1.619.432</b>	<b>-</b>	<b>515.194.706</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>564.619.264</b>	<b>63.898.852</b>	<b>28.657.588</b>	<b>(290.300)</b>	<b>49.019.467</b>	<b>8.691.805</b>	<b>(171.536)</b>	<b>714.425.140</b>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.077.788</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.077.788</b>
<b>Operaciones con socios y propietarios</b>								
Aumentos de capital (Nota 12.1)	55.244.104	13.554.004	-	-	-	(8.691.805)	-	60.106.303
<b>Otras variaciones de patrimonio neto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>48.927.409</b>	<b>(4.956)</b>	<b>(49.019.467)</b>	<b>-</b>	<b>(35.457)</b>	<b>(132.471)</b>
<b>Otros instrumentos de patrimonio neto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>238.974</b>	<b>-</b>	<b>238.974</b>
<b>Saldo final a 30 de junio de 2020</b>	<b>619.863.368</b>	<b>77.452.856</b>	<b>77.584.997</b>	<b>(295.256)</b>	<b>7.077.788</b>	<b>238.974</b>	<b>(206.993)</b>	<b>781.715.734</b>

(\*) No auditado

Las notas 1 a 18 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

**Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Resumido Consolidado**  
**correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020**

	Notas	30.06.2020	30.06.2019
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>8.411.887</b>	<b>9.181.793</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>(2.026.151)</b>	<b>(6.774.914)</b>
Amortización del inmovilizado	15.4	13.594	6.757
Correcciones valorativas por deterioro		(114.271)	(886.516)
Deterioro y Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	15.5 y 15.6	(117.044)	(1.953)
Ingresos financieros		(49)	-
Gastos financieros	15.7	2.385.445	2.199.191
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias		(4.158.369)	(8.092.393)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(35.457)	-
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(53.088.409)</b>	<b>(30.864.125)</b>
Existencias		-	(15.260.376)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(2.026.296)	(3.900.631)
Otros activos corrientes		(57.047)	(248.645)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(50.819.311)	(11.875.118)
Otros pasivos corrientes		(185.755)	393.777
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(2.045.114)</b>	<b>(2.058.162)</b>
Pagos de intereses		(2.045.163)	(2.058.162)
Cobros de intereses		49	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(48.747.787)</b>	<b>(30.515.410)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(70.597.706)</b>	<b>(120.364.082)</b>
Inmovilizado intangible	6	(114.840)	(87.967)
Inmovilizado material	7	(14.703)	(20.942)
Inversiones inmobiliarias	8	(70.230.830)	(120.550.743)
Otros activos financieros		(237.333)	295.570
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>478.713</b>	<b>114.559</b>
Inversiones inmobiliarias	8	478.713	114.559
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(70.118.993)</b>	<b>(120.249.523)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>60.106.305</b>	<b>174.558.130</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio		60.106.305	174.558.130
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>35.151.783</b>	<b>40.178.496</b>
Deudas con entidades de crédito		35.065.220	39.663.054
Otras deudas		86.563	515.442
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>95.258.088</b>	<b>214.736.626</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(23.608.692)</b>	<b>63.830.665</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	10	<b>65.114.436</b>	20.147.633
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	<b>41.505.744</b>	83.978.298
		<b>(23.608.692)</b>	<b>63.830.665</b>

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

(Expresado en euros)

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

#### 1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

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

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

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

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

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

La moneda funcional de la Sociedad es el euro.

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

**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020**

A continuación, se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad Dominante forman parte del perímetro de consolidación a 30 de junio de 2020:

Sociedad	Domicilio	Actividad	Sociedad del Grupo titular	Fecha de adquisición/constitución	% particip. directa	Auditor	Método de consolidación	Moneda funcional
Nescam 2006 S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	4.10.2018	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Promocion, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(**)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	5.06.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Alfa, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	31.06.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Beta, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	26.06.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Delta, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	26.06.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Epsilon, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	26.06.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Gamma, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	26.06.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Kappa, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	26.06.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Omicron, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	13.11.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Sigma, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	13.11.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Lamda, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	13.11.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Omega, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	13.11.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Poseidon, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	13.11.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro

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

(\*\*) 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.

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

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

(Expresado en euros)

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

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

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,

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

(Expresado en euros)

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

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 beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

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

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados 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).

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

(Expresado en euros)

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

- 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 3/2020 del Mercado Alternativo Bursátil sobre “Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF equity”.
- El Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido formulados por los Administradores de la Sociedad dominante.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante y revisados por Ernst & Young, S.L., para su publicación, según lo requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A. (Mercado Alternativo Bursátil, ahora denominado BME Growth) sobre “Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity”, y de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el periodo y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas. Por lo tanto, los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2020 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las NIIF-UE, por lo que estos estados financieros intermedios resumidos consolidados deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, que fueron auditadas por Ernst & Young, S.L.

Las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2019 fueron las primeras que el Grupo presentó bajo NIIF-UE y fueron preparados de acuerdo con la NIIF 1, “Adopción de las NIIF por primera vez”. Los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 fueron formulados con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad (PGC) aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre de 2007, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre. Si bien la cuenta de pérdidas y ganancias al 30 de junio de 2019 adjunta a estos estados financieros intermedios resumidos consolidados se considera no auditada.

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

**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020**

A continuación, se incluye la conciliación de la cuenta de resultados intermedia consolidada del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019:

	30.06.2019 PGC	Ajustes	30.06.2019 NIIF-UE
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>7.977.228</b>	-	<b>7.977.228</b>
Prestaciones de servicios	7.977.228	-	7.977.228
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>588.651</b>	-	<b>588.651</b>
Total ingresos por refacturación de gastos	588.651	-	588.651
<b>Gastos de personal</b>	<b>(630.067)</b>	-	<b>(630.067)</b>
Sueldos, salarios y asimilados	(584.082)	-	(584.082)
Seguros sociales	(37.867)	-	(37.867)
Otros gastos sociales	(8.118)	-	(8.118)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>(4.777.959)</b>	-	<b>(4.777.959)</b>
Servicios exteriores	(3.858.098)	-	(3.858.098)
Tributos	(972.819)	-	(972.819)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	52.958	-	52.958
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>(1.525.232)</b>	<b>1.518.476</b>	<b>(6.756)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	<b>85.100</b>	<b>(83.146)</b>	<b>1.954</b>
Deterioro y pérdidas	60.443	(60.443)	-
Resultados por enajenaciones y otras	24.657	(22.703)	1.954
<b>Otros resultados</b>	<b>135.540</b>	-	<b>135.540</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.853.261</b>	<b>1.435.330</b>	<b>3.288.591</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>(2.199.191)</b>	-	<b>(2.199.191)</b>
Por deudas con terceros	(2.173.736)	-	(2.173.736)
Otros gastos financieros	(25.455)	-	(25.455)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(2.199.191)</b>	-	<b>(2.199.191)</b>
<b>Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias</b>	-	<b>8.092.393</b>	<b>8.092.393</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(345.930)</b>	<b>9.527.723</b>	<b>9.181.793</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>(345.930)</b>	<b>9.527.723</b>	<b>9.181.793</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(345.930)</b>	<b>9.527.723</b>	<b>9.181.793</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**  
(Expresado en euros)

**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020**

A continuación, se incluye la conciliación del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2019:

	30.06.2019 PGC	Ajustes	30.06.2019 NIIF-UE
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>(345.928)</b>	<b>9.527.721</b>	<b>9.181.793</b>
<b>Ajustes del resultado</b>	<b>2.752.807</b>	<b>(9.527.721)</b>	<b>(6.774.914)</b>
Amortización del inmovilizado	1.525.232	(1.518.475)	6.757
Variación de provisiones	(886.516)	-	(886.516)
Deterioro y Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	(85.100)	83.147	(1.953)
Gastos financieros	2.199.191	-	2.199.191
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	-	(8.092.393)	(8.092.393)
<b>Cambios en el capital corriente</b>	<b>(30.864.125)</b>	-	<b>(30.864.125)</b>
Existencias	(15.260.376)	-	(15.260.376)
Deudores y otras cuentas a cobrar	(3.900.631)	-	(3.900.631)
Otros activos corrientes	(248.645)	-	(248.645)
Acreedores y otras cuentas a pagar	(11.875.118)	-	(11.875.118)
Otros pasivos corrientes	393.777	-	393.777
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>(2.058.162)</b>	-	<b>(2.058.162)</b>
Pagos de intereses	(2.058.162)	-	(2.058.162)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>(30.515.410)</b>		<b>(30.515.410)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>	<b>(120.364.082)</b>	-	<b>(120.364.082)</b>
Inmovilizado intangible	(87.967)	-	(87.967)
Inmovilizado material	(20.942)	-	(20.942)
Inversiones inmobiliarias	(120.550.743)	-	(120.550.743)
Otros activos financieros	295.570	-	295.570
<b>Cobros por desinversiones</b>	<b>114.559</b>	-	<b>114.559</b>
Inversiones inmobiliarias	114.559	-	114.559
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>	<b>(120.249.523)</b>		<b>(120.249.523)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>	<b>174.558.130</b>	-	<b>174.558.130</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio	174.558.130	-	174.558.130
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	<b>40.178.496</b>	-	<b>40.178.496</b>
Deudas con entidades de crédito	39.663.054	-	39.663.054
Otras deudas	515.442	-	515.442
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>	<b>214.736.626</b>		<b>214.736.626</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>63.830.665</b>		<b>63.830.665</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	20.147.633	-	20.147.633
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	83.978.298	-	83.978.298
	<b>63.830.665</b>		<b>63.830.665</b>

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

(Expresado en euros)

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

#### Normas e interpretaciones emitidas por el IASB

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por lo tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados. Dichas normas son las siguientes:

- NIC 1 (Modificación) y NIC 8 (Modificación) “Definición de materialidad (o importancia relativa)”: Estas modificaciones aclaran la definición de “material”, introduciendo además de las partidas omitidas o inexactas que puedan influir en las decisiones de los usuarios, el concepto de información “oscura”. Con tales modificaciones se logra que las NIIF sean más coherentes, pero no se espera que tengan un impacto significativo en la preparación de los estados financieros.
- NIIF 9 (Modificación), NIIF 7 (Modificación) y NIC 39 (Modificación) “Reforma de los tipos de interés de referencia”: Estas modificaciones proporcionan ciertas exenciones en relación con la reforma del tipo de interés de referencia (IBOR). Las exenciones están relacionadas con la contabilidad de cobertura y tienen el efecto de que la reforma del IBOR generalmente no debe causar el cese de la contabilidad de cobertura. Sin embargo, cualquier ineficacia de cobertura debe continuar registrándose en el estado de resultados.
- NIIF 3 (Modificación) “Definición de un negocio”: Estas modificaciones ayudarán a determinar si se trata de una adquisición de un negocio o de un grupo de activos. La definición modificada pone énfasis en que el producto de un negocio es proporcionar bienes y servicios a los clientes, mientras que la definición anterior se centraba en proporcionar rentabilidad en forma de dividendos, menores costes u otros beneficios económicos a los inversores y otros. Además de modificar la redacción de la definición, se ha proporcionado una guía adicional. Para que se considere un negocio, una adquisición tendría que incluir un insumo y un proceso que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de crear productos. La nueva guía proporciona un marco para evaluar cuándo ambos elementos están presentes (incluso para las empresas en etapa temprana que no han generado productos). Para ser un negocio sin resultados, ahora será necesario contar con mano de obra organizada. Estas modificaciones aplicarán a las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea a partir del comienzo del primer ejercicio anual sobre el que se informe que se inicie a partir del 1 de enero de 2020 y a las adquisiciones de activos que ocurran a partir del inicio de ese ejercicio.
- Adicionalmente, el IASB ha publicado una modificación a la NIIF 16 “Arrendamientos” que proporciona una exención práctica opcional a los arrendatarios a la hora de evaluar si una concesión de alquiler relacionada con la Covid-19 es una modificación del arrendamiento. Los arrendatarios pueden optar por contabilizar tales concesiones de alquiler de la misma manera que lo harían si no fueran modificaciones del arrendamiento. En muchos casos, esto dará lugar a la contabilización de la concesión como pagos de arrendamiento variables en el (los) periodo(s) en que se produce el evento o condición que desencadena el pago reducido. La enmienda no otorga la misma facilidad a los arrendadores, quienes tienen que aplicar los actuales requisitos de la NIIF 16 y considerar si habido o no una modificación del contrato de arrendamiento correspondiente. Las bonificaciones concedidas por el Grupo no han sido significativas.

Dichas normas se han tenido en cuenta con efecto 1 de enero de 2020, reflejándose su impacto en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, el cual no ha sido significativo.

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

(Expresado en euros)

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

#### Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A la fecha de firma de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, las siguientes normas, modificaciones o interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

- NIC 1 (Modificación) "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes": Estas modificaciones aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos que existan al final del ejercicio sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los hechos posteriores a la fecha de cierre del ejercicio (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La modificación también aclara lo que quiere decir la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2022, si bien se permite su adopción anticipada.
- NIC 16 (Modificación) "Inmovilizado material – Ingresos obtenidos antes del uso previsto": Se prohíbe deducir del coste de un elemento del inmovilizado material cualquier ingreso obtenido de la venta de artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. Los ingresos por la venta de tales muestras, junto con los costes de producción, ahora se reconocen en resultados. La modificación también aclara que una entidad está probando si el activo funciona correctamente cuando evalúa el rendimiento técnico y físico del activo. El rendimiento financiero del activo no es relevante para esta evaluación. Por lo tanto, un activo podría ser capaz de operar según lo previsto por la dirección y estar sujeto a amortización antes de que haya alcanzado el nivel de rendimiento operativo esperado por la dirección. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2022.
- NIC 37 (Modificación) "Contratos onerosos - Coste de cumplir un contrato": La modificación explica que el coste directo de cumplir un contrato comprende los costes incrementales de cumplir ese contrato y una asignación de otros costes que se relacionan directamente con el cumplimiento de los contratos. También aclara que antes de dotar una provisión separada por causa de un contrato oneroso, la entidad reconocerá cualquier pérdida por deterioro que haya ocurrido en los activos utilizados para cumplir el contrato, en vez de sobre los activos dedicados a ese contrato. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2022.
- NIIF 3 (Modificación) "Referencia al Marco Conceptual": Se ha actualizado la NIIF 3 para referirse al Marco Conceptual de 2018 a fin de determinar qué constituye un activo o un pasivo en una combinación de negocios (antes se refería al MC de 2001). Además, se ha añadido una nueva excepción en la NIIF 3 para pasivos y pasivos contingentes. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2022.
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018 – 2020: Las modificaciones afectan a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41 y aplican a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2022. Las principales modificaciones se refieren a:
  - NIIF 1 " Adopción por primera vez de las NIIF": La NIIF 1 permite una exención si una dependiente adopta las NIIF en una fecha posterior a su matriz. Esta modificación permite que las entidades que hayan tomado esta exención también midan las diferencias de conversión acumuladas utilizando los importes contabilizados por la matriz, en función de la fecha de transición de esta última a las NIIF.
  - NIIF 9 "Instrumentos financieros": La modificación aborda qué costes deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros. Los costes u honorarios podrían pagarse a terceros o al prestamista. Según la modificación, los costes u honorarios pagados a terceros no se incluirán en la prueba del 10%.

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

(Expresado en euros)

### **Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020**

- NIIF 16 "Arrendamientos": Se ha modificado el Ejemplo ilustrativo 13 que acompaña a la NIIF 16 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, así eliminando cualquier posible confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento.
- NIC 41 "Agricultura": Esta modificación elimina el requisito de excluir los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable según la NIC 41.

La aplicación de nuevas normas, modificaciones o interpretaciones será objeto de consideración por parte del Grupo una vez ratificadas y adoptadas, en su caso, por la Unión Europea.

En cualquier caso, la Sociedad dominante ha evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y, considera que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo.

#### **2.2 Imagen fiel**

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

#### **2.3 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 2020, las correspondientes al ejercicio anterior.

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

El balance intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2020 presenta como información comparativa el balance al 31 de diciembre de 2019 y la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada al 30 de junio de 2020 presenta como información comparativa la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada al 30 de junio de 2019 ajustada a las las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

En la preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados 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:

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

(Expresado en euros)

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

- 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

Los principales criterios utilizados en la preparación de los Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados han sido los siguientes:

- a) Los Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Vivenio Residencial Socimi, S.A. y de las sociedades controladas por la misma (sociedades dependientes), en todos los casos, correspondientes al periodo finalizado el 30 de junio de 2020. 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 e) siguiente.
- b) Los resultados del periodo 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.
- 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

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

(Expresado en euros)

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio.

Al 30 de junio de 2020 todas las sociedades dependientes consolidan por el método de integración global (Nota 1).

#### 4. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

Al 30 de junio de 2020, la Sociedad dominante ha obtenido unos beneficios de 7.077.788 euros (beneficio de 9.181.793 euros al 30 de junio de 2019). Los Administradores de la Sociedad dominante no han realizado ninguna propuesta de distribución de resultados al 30 de junio de 2020, al tratarse de un periodo intermedio.

#### 5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por el Grupo en la elaboración de estos Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados, de acuerdo con las establecidas por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como las interpretaciones en vigor en el momento de realizar dichos Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados son los siguientes:

##### 5.1 Inmovilizado intangible

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

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

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

##### Propiedad Industrial

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

##### Aplicaciones informáticas

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

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

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

(Expresado en euros)

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

#### 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.

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

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

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

#### 5.3 Inversiones inmobiliarias

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 periodo 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 periodo 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

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

(Expresado en euros)

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

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 periodo 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 período 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.

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 provisiones 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 intermedia resumida consolidada cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

#### 5.5 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.

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

(Expresado en euros)

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

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

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

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

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

#### Activos financieros a coste amortizado (Préstamos y cuentas a cobrar)

Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando el Grupo suministra dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar con la cuenta a cobrar. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance intermedio resumido en que se clasifican como activos no corrientes.

Además, en esta categoría se incluyen los depósitos y las fianzas otorgadas a terceros. Los préstamos y cuentas a cobrar se contabilizan posteriormente por su coste amortizado de acuerdo al método del tipo de interés efectivo. Las cuentas a cobrar que no devengan intereses de forma explícita se valoran por su nominal, siempre que el efecto de no actualizar financieramente los flujos de efectivo no sea significativo. La valoración posterior, en su caso, se continúa haciendo por su valor nominal.

#### Cancelación

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

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

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

El Grupo no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de factoring, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que el Grupo retiene 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.

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

(Expresado en euros)

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

#### 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 los estados financieros intermedios resumidos consolidados. 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.

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 intermedio resumido 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.

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

(Expresado en euros)

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

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

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

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

#### *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 tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

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

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance intermedio resumido 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

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

(Expresado en euros)

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

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.

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

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

#### 5.9 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.

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

(Expresado en euros)

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

- 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 (SIIs), 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, 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.

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

(Expresado en euros)

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

- 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 periodo 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 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 dominante cumple los requisitos establecidos en la anterior Ley a fecha de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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 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.

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.

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

(Expresado en euros)

### **Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020**

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

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

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio 2020 es del 25 por ciento, mientras que el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0 por ciento. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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

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

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

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

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

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

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

(Expresado en euros)

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

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

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

#### 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 los estados financieros intermedios resumidos consolidados en la fecha en la que se realiza la operación.
- En las operaciones de fusión y escisión de un negocio, los elementos adquiridos se valoran, en general, por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en los estados financieros intermedios resumidos consolidados. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

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

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

(Expresado en euros)

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

#### 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. Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, no se ha devengado ningún importe por dicho concepto, ni se tienen evidencias suficientes para estimar que al cierre del ejercicio se pudiera cumplir con una rentabilidad mínima, que requiriera un devengo o provisión a 30 de junio de 2020.

#### 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 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 intermedia resumida 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.

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

(Expresado en euros)

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

#### 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 intermedio resumido 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 intermedio resumido 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 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 los Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados.

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.

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

(Expresado en euros)

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

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 los Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados 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 periodo.

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 12.1).

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

Ejercicio 2020	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	30/06/2020	881.550.000	-	-	881.550.000
<b>Pasivos valorados a valor razonable</b>						
Derivados (Nota 12.1)						
	Permutas de tipo de interés	30/06/2020	206.993	-	206.993	-

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

**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020**

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	31/12/2019	866.910.000	-	-	866.910.000
<b>Pasivos valorados a valor razonable</b>					
Derivados (Nota 12.1)					
Permutas de tipo de interés	31/12/2019	171.536	-	171.536	-

No ha habido traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 durante el periodo 2020 ni el ejercicio 2019.

## 5.20 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 periodo.

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

	30.06.2020	31.12.2019
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	7.077.788	49.019.467
Nº medio ponderado de acciones en circulación (acciones)	579.082.933	377.743.672
<b>Resultado básico por acción (euros)</b>	<b>0,01</b>	<b>0,13</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 periodo 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.

	30.06.2020	31.12.2019
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	7.077.788	49.019.467
<b>Resultado atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante ajustado por el efecto de la dilución (euros)</b>	<b>7.077.788</b>	<b>49.019.467</b>
Nº medio ponderado de acciones en circulación ajustado por el efecto de la dilución (acciones)	579.083.983	377.763.286
<b>Resultado diluido por acción (euros)</b>	<b>0,01</b>	<b>0,13</b>

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

(Expresado en euros)

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

No ha habido ninguna otra transacción con acciones ordinarias o acciones ordinarias potenciales entre la fecha de cierre de los estados financieros intermedios resumidos 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	Trasposos	Saldo final
<b>Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020</b>					
Coste					
Patentes licencias marcas y similares	48.298	601	-	-	48.899
Aplicaciones Informáticas en curso	131.742	114.239	-	-	245.981
	<b>180.040</b>	<b>114.839</b>	-	-	<b>294.880</b>
Amortización acumulada					
Patentes licencias marcas y similares	(20.320)	(5.671)	-	-	(25.991)
Aplicaciones Informáticas	-	(1.083)	-	-	(1.083)
	<b>(20.320)</b>	<b>(6.754)</b>	-	-	<b>(27.074)</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>159.720</b>	<b>108.085</b>	-	-	<b>267.806</b>
<b>31 de diciembre de 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)	-	-	(20.320)
	<b>(9.905)</b>	<b>(10.415)</b>	-	-	<b>(20.320)</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>78.062</b>	<b>81.658</b>	-	-	<b>159.720</b>

### 6.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas de aplicaciones informáticas de Vivenio corresponden a la adquisición del sistema informático SAP y el desarrollo de una aplicación para los inquilinos por importe total de 114.239 euros al 30 de junio de 2020 (91.262 euros al 31 de diciembre de 2019).

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

**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020**

**7. INMOVILIZADO MATERIAL**

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

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
<b>Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020</b>					
Coste					
Mobiliario	89.941	11.671	-	-	101.612
Equipos proceso información	43.488	3.032	-	-	46.520
	<b>133.429</b>	<b>14.703</b>	-	-	<b>148.132</b>
Amortización acumulada					
Mobiliario	(16.666)	(4.626)	-	-	(21.292)
Equipos proceso información	(4.952)	(2.214)	-	-	(7.166)
	<b>(21.618)</b>	<b>(6.840)</b>	-	-	<b>(28.458)</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>111.811</b>	<b>7.863</b>	-	-	<b>119.674</b>

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
<b>31 de diciembre de 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>25.230</b>	-	<b>60.817</b>	<b>111.811</b>

**7.1 Descripción de los principales movimientos**

Las altas del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, se han debido al diseño, gestión y montaje de los pisos piloto. Las altas del ejercicio 2019 se correspondían fundamentalmente a la adquisición de mobiliario y equipos informáticos destinados a la oficina de Madrid.

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

**7.2 Arrendamientos operativos**

El Grupo tenía arrendadas sus oficinas centrales en Madrid a la empresa del grupo Renta Corporación Real Estate, S.A. con un vencimiento inicial del 31 de mayo de 2018. Este contrato se renueva tácitamente por periodos de un año mientras ninguna de las partes se oponga.

Los gastos de dicho contrato han ascendido a 16.021 euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 (12.810 euros al 30 de junio de 2019) (Nota 15.3).

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

**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020**

**7.3 Otra información**

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el Grupo tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable del inmovilizado material.

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre 2019, 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	Trasposos	Revalorización de los activos (Nota 8.3)	Saldo final
<b>30 de junio de 2020</b>						
Coste						
Terrenos	101.000.000	2.344.770	-	(16.000.000)	655.230	88.000.000
Construcciones	765.910.000	3.613.487	(595.757)	22.065.388	2.556.882	793.550.000
	<b>866.910.000</b>	<b>7.262.000</b>	<b>(595.757)</b>	<b>6.065.308</b>	<b>3.212.112</b>	<b>881.550.000</b>
Construcciones en curso	-	1.303.743		16.000.000	946.257	18.250.000
Anticipos	74.083.146	62.968.830	-	(22.065.388)	-	114.986.588
	<b>74.083.146</b>	<b>62.968.830</b>	<b>-</b>	<b>(6.065.308)</b>	<b>946.257</b>	<b>133.236.588</b>
<b>Valor razonable</b>	<b>940.993.146</b>	<b>70.230.830</b>	<b>(595.757)</b>	<b>-</b>	<b>4.158.369</b>	<b>1.014.786.588</b>

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Trasposos	Revalorización de los activos	Saldo final
<b>31 de diciembre de 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>
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>371.654.350</b>	<b>(2.786.879)</b>	<b>(60.818)</b>	<b>51.669.972</b>	<b>940.993.146</b>

**8.1 Descripción de los principales movimientos y saldos**

Las altas de terrenos y construcciones del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 se corresponden principalmente a rehabilitaciones de inmuebles y a las obras de promoción y urbanización.

Las altas de terrenos y construcciones del ejercicio 2019 se correspondían 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 bajas de construcciones del periodo 2020 se corresponden principalmente con la venta de varios inmuebles de la sociedad Nescam 2006, S.L., ubicados en Jose Antonio Aguirre, Madrid y que ha supuesto a la Sociedad unos beneficios de 117.044 euros (1.954 euros a 30 de junio de 2019). (Nota 15.5).

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

(Expresado en euros)

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

Las bajas de construcciones del ejercicio 2019 se correspondían principalmente con la venta de un inmueble ubicado en Jovellanos y de varios inmuebles de la sociedad Nescam 2006, S.L., y que supuso a la Sociedad unos beneficios de 236.562 euros.

Los traspasos de Inmovilizado en curso y anticipos del ejercicio 2020 se corresponden a la formalización por compraventa de un activo en Villaverde, que se traspasa de anticipos a inmuebles en explotación.

Los traspasos de Anticipos del ejercicio 2019 se correspondían 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.

A 30 de junio de 2020 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 899.800.000 euros (866.910.000 euros en 2019), resultando por tanto una revalorización de las inversiones inmobiliarias de 4.158.369 euros (8.092.393 euros a 30 de junio de 2019) que ha sido registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (Nota 15.8). 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 (%)	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Inmuebles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Yield neta de salida)	3,20% - 5,75%	3,20% - 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>30 de junio de 2020</b>			
Inmuebles	899.800.000	44.080.000	(48.140.000)
<b>31 de diciembre de 2019</b>			
Inmuebles	866.910.000	48.260.000	(41.690.000)

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

**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020**

Sensibilidad de la valoración a modificaciones del 10% a los incrementos de renta	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de 10%	Aumento de 10%
<b>30 de junio de 2020</b> Inmuebles	899.800.000	(86.130.000)	86.630.000
<b>31 de diciembre de 2019</b> Inmuebles	866.910.000	(84.360.000)	86.500.000

## 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 en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 a 11.913.636 euros y 1.426.667 euros respectivamente. (7.977.228 euros y 588.651 euros respectivamente a 30.0 de junio de 2019). (Nota 15.1)

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos, sin incluir amortizaciones, durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 han sido 5.532.280 euros (4.398.941 euros a 30 de junio de 2019).

El detalle de los cobros futuros previstos de acuerdo con los plazos legales máximos para los inquilinos estipulados en los contratos de arrendamiento operativo es el siguiente:

(Euros)	30.06.2020	31.12.2019
Hasta un año	22.366.320	17.030.434
De un año a cinco años	54.055.635	33.614.060
Más de cinco años	22.945.454	11.187.489
	<b>99.367.408</b>	<b>61.831.983</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 el periodo terminado el 30 de junio de 2020 y 30 de junio de 2019, por importes de 4.158.369 euros y 8.092.393 euros respectivamente (Nota 15.8), de acuerdo con valoraciones de expertos independientes a 30 de junio de 2020 y 2019, respectivamente.

El brote del nuevo Coronavirus (Covid-19), declarado "Pandemia global" por la OMS el pasado 11 de marzo de 2020, ha impactado en los mercados financieros globales. En cualquier caso, a fecha de valoración, el volumen de transacciones proporciona un número suficiente de comparables en los que basar la opinión de valor. Para el caso de la valoración de suelos en desarrollo, en condiciones normales de mercado, el método de valoración residual es especialmente sensible a los cambios en los inputs, pequeños cambios en las variables (como puede ser el periodo de tiempo de desarrollo, costes de construcción y ratio de ventas) tienen un efecto desproporcionado en el valor del suelo. En consecuencia, en estas circunstancias extraordinarias de mercado, con incrementos de costes de construcción, modificación de los plazos en los suministros, fluctuaciones en la financiación, incertidumbre en los periodos de comercialización y la falta de comparables actualizados, es inevitable la existencia de una mayor incertidumbre, con una mayor variación en los valores de lo normal. Los valoradores resaltan que la inclusión de la cláusula de incertidumbre de la valoración no significa que no se pueda confiar en ella, más bien se incluye para asegurar la transparencia de que, en estas circunstancias extraordinarias, la valoración tiene una menor certeza de la que tendría en condiciones normales. La cláusula de incertidumbre de la valoración se incluye de manera preventiva y no anula la credibilidad de la valoración.

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

(Expresado en euros)

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

#### 8.4 Otra información

El Grupo tiene comprometidas adquisiciones de activos mediante contratos de llave en mano sobre promociones inmobiliarias situadas en Villaverde Madrid, y Sant Adrià de Besòs Barcelona, Santa Rufina Madrid, San Lucas Madrid y Móstoles Madrid por un valor de 260.000.000 euros. Se ha entregado anticipos a cuenta de dicha adquisición, durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 por importe de 62.968.830 euros, (74.083.146 euros a 31 de diciembre de 2019).

El Grupo tiene inversiones inmobiliarias hipotecadas por importe de 573.967.077 euros a 30 de junio de 2020 (529.482.792 euros a 31 de diciembre de 2019) como garantía de préstamos.

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
	Residencial	Locales	30.06.2020 (*)
<b>Total</b>	<b>244.243</b>	<b>5.996</b>	<b>94%</b>

	Metros cuadrados alquilables (s/r)		Grado de ocupación
	Residencial	Locales	31.12.2019 (*)
<b>Total</b>	<b>235.085</b>	<b>8.332</b>	<b>94%</b>

(\*) Se excluyen del cálculo los inmuebles que se encuentran en rehabilitación integral y por tanto no se comercializan, si se tienen en cuenta la ocupación sería del 91%

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

**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020**

**9. ACTIVOS FINANCIEROS**

La composición de los activos financieros que están incluidos todos dentro de la categoría de coste amortizado es la siguiente:

(euros)	30.06.2020		31.12.2019	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a largo plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	2.265.672	2.265.672	1.993.503	1.993.503
	<b>2.265.672</b>	<b>2.265.672</b>	<b>1.993.503</b>	<b>1.993.503</b>
Activos financieros a corto plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	2.767.139	2.767.139	739.535	739.535
	<b>2.767.139</b>	<b>2.767.139</b>	<b>739.535</b>	<b>739.535</b>
<b>Total activos financieros</b>	<b>5.032.811</b>	<b>5.032.811</b>	<b>2.733.038</b>	<b>2.733.038</b>

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

(euros)	30.06.2020		31.12.2019	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros no corrientes				
Fianzas entregadas a largo plazo	1.961.720	1.961.720	1.684.577	1.684.577
Depósitos constituidos a largo plazo	303.952	303.952	308.926	308.926
	<b>2.265.672</b>	<b>2.265.672</b>	<b>1.993.503</b>	<b>1.993.503</b>
Activos financieros corrientes				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	774.621	774.621	216.724	216.724
Deudores varios	1.520.471	1.520.471	20.426	20.426
Personal	12.931	12.931	8.433	8.433
Otros activos financieros	459.116	459.116	493.952	493.952
	<b>2.767.139</b>	<b>2.767.139</b>	<b>739.535</b>	<b>739.535</b>
<b>Total activos financieros</b>	<b>5.032.811</b>	<b>5.032.811</b>	<b>2.733.038</b>	<b>2.733.038</b>

**9.1 Préstamos y partidas a cobrar**

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

(Euros)	30.06.2020	31.12.2019
Activos financieros a largo plazo		
Fianzas entregadas a largo plazo	1.961.720	1.684.577
Depósitos constituidos a largo plazo	303.952	308.926
	<b>2.265.672</b>	<b>1.993.503</b>
Activos financieros a corto plazo		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.308.023	245.583
Otros activos financieros	459.116	493.952
	<b>2.767.139</b>	<b>739.535</b>
	<b>5.032.811</b>	<b>2.733.038</b>

Fianzas entregadas a largo plazo

Este epígrafe recoge, al 30 de junio de 2020, las fianzas depositadas en los organismos públicos correspondientes, según lo establecido en la normativa vigente, por importe 1.961.720 euros. (1.684.577 euros al 31 de diciembre de 2019).

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

**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020**

Depósitos constituidos a largo plazo

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

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición de este epígrafe es la siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	774.621	216.724
Deudores varios	1.520.471	20.426
Personal	12.931	8.433
	<b>2.308.023</b>	<b>245.583</b>

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:

<b>(euros)</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Saldo inicial	575.456	253.888
Dotaciones netas	(118.528)	321.568
<b>Saldo final</b>	<b>456.928</b>	<b>575.456</b>

A su vez durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 se han considerado como incobrables, y por tanto se ha reconocido una pérdida, créditos por importe de 4.758 euros. (44.683 durante el ejercicio 2019).

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

La composición de este epígrafe es la siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	41.505.744	65.114.436
	<b>41.505.744</b>	<b>65.114.436</b>

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

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

**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020**

**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 detalle de las ampliaciones de capital suscritas en su totalidad por las accionistas existentes realizadas hasta el 30 de junio de 2020 es el siguiente:

Fecha ampliación	Acciones	Valor Nominal acciones (€)	Prima de emisión (€)	Capital Social acumulado (€)
Capital social inicial	128.800.000	1	-	128.800.000
31 de mayo de 2018	5.000.000	1	-	133.800.000
18 de junio de 2018	72.542.619	1	7.457.381	206.342.619
26 de junio de 2018	45.293.958	1	4.706.042	251.636.577
6 de noviembre de 2018	34.822.722	1	5.337.278	286.459.299
23 de mayo de 2019	141.056.090	1	22.568.974	427.515.389
26 de junio de 2019	5.046.482	1	157.620	432.561.871
26 de junio de 2019	4.938.761	1	790.203	437.500.632
12 de septiembre de 2019	127.118.632	1	22.881.354	564.619.264
7 de mayo de 2020	48.085.044	1	12.021.261	612.704.308
25 de junio de 2020	3.925.500	1	978.626	616.629.808
25 de junio de 2020	3.233.560	1	554.117	<b>619.863.368</b>
	<b>619.863.368</b>		<b>77.452.856</b>	

Por tanto, al 30 de junio de 2020, el capital estaba compuesto por 619.863.368 acciones de un euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 77.452.856 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 segmento BME Growth de BME MTF.

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

	30.06.2020	31.12.2019
Pylades Investments Holding B.V.	96,53%	96,72%
Renta Corporación Real Estate, S.A.	2,90%	2,66%
Autocartera y accionistas minoritarios	0,57%	0,62%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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

Durante el periodo finalizado el 30 de junio de 2020, la Sociedad ha adquirido 4.347 acciones propias por importe total de 4.956 euros. Durante el ejercicio 2019, la Sociedad adquirió 23.093 acciones propias por importe total de 26.643 euros; asimismo, la Sociedad vendió 27.261 acciones por importe total de 31.350 euros. Por tanto, el saldo resultante de la autocartera a 30 de junio de 2020 asciende a 261.049 acciones valoradas por un importe total de 295.256 euros (290.300 euros a 31 de diciembre de 2019).

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

**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020**

**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 2019	63.898.852
Ampliación de capital del 7 de mayo de 2020	12.021.261
Ampliación de capital del 25 de junio de 2020	978.626
Ampliación de capital del 25 de junio de 2020	554.117
<b>Saldo al 30 de junio de 2020</b>	<b>77.452.856</b>

<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 26 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>

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>30 de junio de 2020</b>					
Otras reservas	40.180.444	51.865.575	(89.816)	-	91.956.203
Reservas en sociedades consolidadas	129.551	(797.020)	-	(2.242)	(669.711)
Resultados de ejercicios anteriores	(11.652.407)	(2.049.088)	-	-	(13.701.495)
	<b>28.657.588</b>	<b>49.019.467</b>	<b>(89.816)</b>	<b>(2.242)</b>	<b>77.584.997</b>

<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>31 de diciembre de 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>

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

<b>(Euros)</b>	<b>30.06.2020</b>
Nescam, S.L.	(625.945)
Vivenio Promoción	(13.720)
Vivenio Alfa	(5.406)
Vivenio Beta	(4.923)
Vivenio Delta	(4.860)
Vivenio Epsilon	(4.975)
Vivenio Gamma	(4.923)
Vivenio Kappa	(4.959)
<b>Total</b>	<b>(669.711)</b>

El movimiento de la distribución de resultados se corresponde con la aplicación del resultado de la Sociedad Dominante de ejercicios anteriores y por la variación en el valor de las inversiones

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

(Expresado en euros)

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

inmobiliarias.

#### 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 30 de junio de 2020, la parte del importe devengado por "Origination Fee" que se pagará en acciones asciende a 238.974 euros (3.787.677 euros a 31 de diciembre de 2019) que se cancelará con la entrega de 191.178 acciones (3.233.560 acciones a 31 de diciembre de 2019) de 1 euro de valor nominal y con una prima de emisión de acciones de 47.796 euros (554.117 euros a 31 de diciembre de 2019). Dichas acciones serán emitidas por la Sociedad durante 2021.

Por otra parte, el citado contrato incluye un "Incentive Fee", calculado sobre el incremento de valor anual de la Sociedad (calculado de acuerdo a los criterios de EPRA NAV ajustado) a 31 de diciembre de cada año, y que incluye el valor de mercado de los activos a dicha fecha según las valoraciones que realiza un experto independiente. Si dicho incremento de valor es superior al 8%, el "Incentive Fee" supone el 20% del mismo, y si es superior al 10%, el exceso adicional sobre dicho porcentaje se liquida al 24% del citado incremento de valor. Para la determinación del incremento de valor se tienen en cuenta las distribuciones e incrementos con los accionistas en los fondos propios de la Sociedad. Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, no se ha devengado ningún importe por dicho fee.

Asimismo, se incluye un "Asset Sale Fee" que supone el 1,5% del precio de venta del activo que se liquidará el 50% mediante tesorería y el 50% mediante la emisión de acciones. Al 30 de junio de 2020 y periodo 2019, no se ha devengado ningún importe por dicho fee. Las ventas realizadas durante el ejercicio se corresponden con la ejecución de opciones de compra.

#### 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)	Saldo final
<b>30 de junio de 2020</b>			
Cobertura de flujos de efectivo	(171.536)	(35.457)	(206.993)
	<b>(171.536)</b>	<b>(35.457)</b>	<b>(206.993)</b>
<b>31 de diciembre de 2019</b>			
Cobertura de flujos de efectivo	-	(171.536)	(171.536)
	-	<b>(171.536)</b>	<b>(171.536)</b>

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

**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020**

**12. PASIVOS FINANCIEROS**

La composición de los pasivos financieros es la siguiente:

(Euros)	30.06.2020			31.12.2019		
	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	264.587.254	3.577.032	268.164.286	229.560.792	3.490.469	233.051.261
Derivados de cobertura	-	206.993	206.993	-	171.536	171.536
	<b>264.587.254</b>	<b>3.784.025</b>	<b>268.371.279</b>	<b>229.560.792</b>	<b>3.662.005</b>	<b>233.222.797</b>
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	992.441	6.680.151	7.672.592	989.140	57.962.076	58.951.216
	<b>992.441</b>	<b>6.680.151</b>	<b>7.672.592</b>	<b>989.140</b>	<b>57.962.076</b>	<b>58.951.216</b>
	<b>265.579.695</b>	<b>10.464.176</b>	<b>276.043.871</b>	<b>230.549.932</b>	<b>61.624.081</b>	<b>292.174.013</b>

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

(Euros)	30.06.2020			31.12.2019		
	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	264.587.254	3.784.025	268.371.279	229.560.792	3.662.005	233.222.797
	<b>264.587.254</b>	<b>3.784.025</b>	<b>268.371.279</b>	<b>229.560.792</b>	<b>3.662.005</b>	<b>233.222.797</b>
Pasivos financieros corrientes						
Deudas a corto plazo	992.441	-	992.441	989.140	-	989.140
Proveedores	-	5.635.380	5.635.380	-	56.326.833	56.326.833
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	700.123	700.123	-	1.138.098	1.138.098
Acreedores varios	-	124.494	124.494	-	131.678	131.678
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	220.154	220.154	-	365.467	365.467
	<b>992.441</b>	<b>6.680.151</b>	<b>7.672.592</b>	<b>989.140</b>	<b>57.962.076</b>	<b>58.951.216</b>
	<b>265.579.695</b>	<b>10.464.176</b>	<b>276.043.871</b>	<b>230.549.932</b>	<b>61.624.081</b>	<b>292.174.013</b>

El valor razonable de los préstamos y créditos de entidades de crédito a largo plazo es de 265.579.695 euros al 30 de junio de 2020 (230.549.932 euros al 31 de diciembre de 2019). El valor razonable de las deudas con entidades de crédito, calculado en base al método de descuento de flujos de efectivo, no difería significativamente de su valor contable.

**12.1 Deudas con entidades de crédito**

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

(Euros)	30.06.2020	31.12.2019
A largo plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	264.587.254	229.560.792
	<b>264.587.254</b>	<b>229.560.792</b>
A corto plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	992.441	989.140
	<b>992.441</b>	<b>989.140</b>
	<b>265.579.695</b>	<b>230.549.932</b>

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

**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020**

Préstamos y créditos de entidades de crédito

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

(Euros)	Importe pendiente de pago		Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados (Nota 15.7)	
	30.06.2020	31.12.2019			30.06.2020	30.06.2019(**)
Préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias						
Liberbank	22.500.000	22.500.000	28/09/2024	1,5% + Euribor 3 meses	168.929	169.688
ING	8.425.188	8.425.188	31/10/2024	1,5% + Euribor 3 meses	76.024	74.864
ING	4.590.000	4.590.000	31/10/2024	(50%) Euribor 3 meses + 1,5 - (50%) 2,14%	42.233	41.537
ING	4.369.950	4.369.950	04/07/2023	(50%) Euribor 3 meses + 1,5 - (50%) 2,14%	40.208	39.546
Sabadell	6.324.765	6.364.948	31/12/2022	1,80%	56.882	57.712
Sabadell	13.500.000	13.500.000	30/06/2025	1,70%	116.025	69.233
Sabadell	13.776.775	13.855.300	31/03/2023	1,80%	125.925	172.494
Sabadell	90.060.000	90.060.000	30/06/2025	1,70%	761.326	669.493
Sabadell	10.579.000	10.579.000	31/12/2025	1,70%	89.430	49.999
Sabadell	28.500.000	28.500.000	31/03/2026	1,70%	240.926	124.777
Sabadell	2.079(*)	3.000(*)	31/03/2026	1,70%	18	12
Sabadell	35.173.299	-	30/06/2027	1,17%	21.349	-
Sabadell	3.000(*)	-	30/06/2028	1,7%-2,5%	-	-
Targobank	5.896.317	5.940.638	04/07/2023	1,5%-1,7%	50.426	50.854
BBVA	21.500.000	21.500.000	31/03/2023	2,00%	219.454	212.023
Abanca	3.637.323	3.698.827	01/01/2024	1,75% + Euribor 1 año	32.407	33.302
Gastos de formalización de deudas	(3.258.001)	(3.336.919)	-	-	343.951	320.804
	<b>265.579.695</b>	<b>230.549.932</b>			<b>2.385.513</b>	<b>2.173.736</b>

(\*) Corresponde a la disposición del préstamo

(\*\*) No auditado

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 Cerro de Valdecahonde (Aravaca), Camino Humanes (Móstoles), Cambrils (Valencia), Pino Negro (Navalcarnero), Arte Pop (Vallecas), Granja de San Ildefonso (Vallecas), C Barcelona (Barberá del Vallès), Josep Tarradellas (Sant Cugat del Vallès), Montesa (Madrid), Pere Calders (Sant Cugat del Vallès), Sant Pere (Sant Adrià de Besòs), Sevilla (Palma de Mallorca), Roc Codo (San Cugat del Vallès), Riereta (Barcelona) y Eric R. Esvensson (Teià).

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad firmó 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 Valencia (Barcelona), Balmes (Barcelona), Hermosilla (Madrid), Juan Antonio Aguirre (Getafe) y Moncada (Valencia).

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

(Expresado en euros)

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad firmó contratos de préstamo hipotecarios con el banco Sabadell por un importe total de principal de 35.153.000 euros, con un tipo de interés del 1,17% y vencimiento en los años 2027 y 2028. 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 Paseo de la Democracia (Torrejón de Ardoz), Hércules (Móstoles), avenida Diagonal (Barcelona) y Ensanche de Vallecas (Madrid).

El préstamo de ING establece el cumplimiento durante la vida del préstamo de una serie de ratios financieros. A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados la Sociedad ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

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

(Euros)	30.06.2020	31.12.2019
Año 2020	734.131	1.003.457
Año 2021	1.618.562	1.642.175
Año 2022	8.842.926	8.971.071
Año 2023	43.094.076	43.495.072
Año 2024	43.299.768	43.469.550
Año 2025	110.004.414	107.746.083
Año 2026	27.605.453	27.559.443
Año 2027	33.612.235	-
Hasta 30 de junio de 2028	2.832	-
	<b>268.814.397</b>	<b>233.886.851</b>

Las diferencias entre los importes nominales de las tablas anteriores y la deuda contable reflejada en el balance intermedio resumido 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 notional 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 30 de junio de 2020 es de 206.993 euros (171.536 euros a 31 de diciembre de 2019).

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

**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020**

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

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

(Euros)	30.06.2020	31.12.2019
A largo plazo		
Fianzas recibidas y cobros anticipados por arrendamientos	3.577.032	3.490.469
	<b>3.577.032</b>	<b>3.490.469</b>
A corto plazo		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.680.151	57.962.076
	<b>6.680.151</b>	<b>57.962.076</b>
	<b>10.257.183</b>	<b>61.452.545</b>

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

Fianzas recibidas

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

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe es la siguiente:

(Euros)	30.06.2020	31.12.2019
Proveedores	5.635.380	56.326.833
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 16.1)	700.123	1.138.098
Acreedores varios	124.494	131.678
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	220.154	365.467
	<b>6.680.151</b>	<b>57.962.076</b>

A 30 de junio de 2020 el saldo de 5.635.380 euros incluye principalmente los pagos aplazados de inmuebles de Villaverde.

El saldo de 56.326.833 euros a 31 de diciembre de 2019 incluía 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.

**13. SITUACIÓN FISCAL**

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

(Euros)	30.06.2020	31.12.2019
Activos por impuesto corriente	309.944	386.572
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	308.940	570.908
Hacienda pública retenciones y pagos a cuenta	188.181	
	<b>807.065</b>	<b>957.480</b>
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF	838.610	35.498
Seguridad Social	9.191	8.086
IVA	-	297.940
	<b>847.801</b>	<b>341.524</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

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

**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020**

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.

### 13.1 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>30.06.2020</b>				
Pasivos por impuesto diferido				
Valoración de inversiones inmobiliarias	2.163.038	1.257.323	-	3.420.361
	2.163.038	1.257.323	-	3.420.361
	<b>2.163.038</b>	<b>1.257.323</b>	<b>-</b>	<b>3.420.361</b>
<b>31.12.2019</b>				
Pasivos por impuesto diferido				
Valoración de inversiones inmobiliarias	-	2.163.038	-	2.163.038
	-	2.163.038	-	2.163.038
	<b>-</b>	<b>2.163.038</b>	<b>-</b>	<b>2.163.038</b>

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

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

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

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

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

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

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

(Expresado en euros)

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

No se han distribuido dividendos con cargo a beneficios. 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.

- d) 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.

- e) 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
33	26/03/2020	CL Picara Molinera 71-81	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial

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

El 89% de la inversión inmobiliaria de la Sociedad está formada por inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

- g) 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. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
(Expresado en euros)

**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020**

**15. INGRESOS Y GASTOS**

**15.1 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:

<b>(Euros)</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019(*)</b>
Segmentación por categorías de actividades		
Arrendamiento de viviendas, plazas de garaje y locales comerciales (Nota 8.2)	11.913.636	7.977.228
	<b>11.913.636</b>	<b>7.977.228</b>
Segmentación por mercados geográficos		
España	11.913.636	7.977.228
	<b>11.913.636</b>	<b>7.977.228</b>

(\*) Ver nota 2.1

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

<b>(Euros)</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019(*)</b>
Ingresos por gastos repercutidos a los inquilinos (Nota 8.2)	1.426.667	588.651
	<b>1.426.667</b>	<b>588.651</b>

(\*) Ver nota 2.1

**15.2 Gastos de personal**

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019(*)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	675.797	584.082
Cargas sociales		
Seguridad social	43.838	37.867
Otros gastos sociales	2.362	8.118
	<b>721.997</b>	<b>630.067</b>

(\*) Ver nota 2.1

**15.3 Servicios exteriores**

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019(*)</b>
Arrendamientos (Nota 7.2)	16.021	12.810
Reparaciones y conservación	1.668.675	1.418.283
Servicios profesionales independientes	749.181	536.728
Primas de seguros	296.355	267.394
Servicios bancarios	8.405	10.198
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	32.393	59.198
Suministros	318.857	131.740
Otros servicios	2.125.484	1.421.747
	<b>5.215.371</b>	<b>3.858.098</b>

(\*) Ver nota 2.1

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

**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020**

**15.4 Amortización del inmovilizado**

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019(*)</b>
Inmovilizado intangible (Nota 6)	6.754	6.756
Inmovilizado material (Nota 7)	6.840	-
	<b>13.594</b>	<b>6.756</b>

(\*) Ver nota 2.1

**15.5 Resultados por enajenación de inmovilizado**

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

<b>(Euros)</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019(*)</b>
Inversiones inmobiliarias (Nota 8.1)	117.044	1.954
	<b>117.044</b>	<b>1.954</b>

(\*) Ver nota 2.1

**15.6 Ingresos financieros**

El detalle de ingresos financieros es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019(*)</b>
Intereses de terceros		
Otros ingresos financieros	49	-
	<b>49</b>	<b>-</b>

(\*) Ver nota 2.1

**15.7 Gastos financieros**

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019(*)</b>
Intereses por deudas con terceros (Nota 12.1)	2.385.513	2.173.736
Otros gastos financieros	68	25.455
	<b>2.385.445</b>	<b>2.199.191</b>

(\*) Ver nota 2.1

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

<b>(Euros)</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019(*)</b>
Inversiones inmobiliarias (Nota 8.3)	4.158.369	8.092.393
	<b>4.158.369</b>	<b>8.092.393</b>

(\*) Ver nota 2.1

**16. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	<b>Naturaleza de la vinculación</b>
Renta Corporación Real Estate, S.A.	Accionista

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

**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020**

**16.1 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>30 de junio de 2020</b>					
Proveedores (Nota 12.2)	-	-	-	700.123	<b>700.123</b>

(Euros)	Sociedad dominante	Otras empresas del grupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas	Total
<b>31 de diciembre de 2019</b>					
Proveedores (Nota 12.2)	-	-	-	1.138.098	<b>1.138.098</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>30 de junio de 2020</b>					
Arrendamientos operativos	-	-	-	13.353	<b>13.353</b>
Recepción de servicios	-	-	-	1.116.569	<b>1.116.569</b>
<b>Total Gastos</b>	-	-	-	<b>1.129.922</b>	<b>13.353</b>
Intermediación compraventa inmuebles	-	-	-	477.948	<b>477.948</b>
<b>Total otras transacciones</b>	-	-	-	<b>477.948</b>	<b>477.948</b>

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

(\*) No auditado

**16.2 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>30 de junio de 2020</b>			
Retribuciones Salariales a Consejeros	253.470	177.429	430.899
<b>Total</b>	<b>253.470</b>	<b>177.429</b>	<b>430.899</b>
<b>30 de junio de 2019(*)</b>			
Retribuciones Salariales a Consejeros	203.470	124.292	327.762
<b>Total</b>	<b>203.470</b>	<b>124.292</b>	<b>327.762</b>

(\*) No auditado

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

(Expresado en euros)

### Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

Al 30 de junio de 2020 el total de retribuciones salariales a la Alta dirección y el total de retribuciones salariales a consejeros ha ascendido a 543.512 euros (433.887 euros a 31 de diciembre de 2019), de los cuales 340.095 euros corresponden a la parte fija y 203.417 a la parte variable (285.970 euros y 147.917 euros a 30 de junio de 2019, respectivamente).

Al 30 de junio de 2020 y 2019 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de primas de seguros de vida ni responsabilidad civil respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración.

Al 30 de junio de 2020 y 2019 no existían anticipos ni créditos concedidos al personal de alta dirección o a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

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

### 17. 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.

#### 17.1 Riesgo de crédito

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

La exposición máxima al riesgo de crédito era la siguiente:

(Euros)	30.06.2020	31.12.2019
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 9)	2.265.672	1.993.503
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 9)	2.308.023	245.583
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 9)	459.116	493.952
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10)	41.505.744	65.114.436
	<b>46.538.555</b>	<b>67.847.474</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 los asesores externos para su seguimiento y, en su caso, posterior reclamación por vía judicial.

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

**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020**

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

(Euros)	Operaciones continuadas	
	30.06.2020	31.12.2019
No vencidos		
Vencidos pero no dudosos		
Menos de 30 días	178.932	52.210
Entre 30 y 60 días	110.537	34.348
Entre 60 y 90 días	137.746	20.772
Entre 90 días y 120 días	185.848	12.251
Más de 120 días	252.992	117.569
	<b>866.055</b>	<b>237.150</b>
Facturas pendientes de emitir	1.340.931	-
<b>Total</b>	<b>2.206.986</b>	<b>237.150</b>

## 17.2 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 30 de junio de 2020, una vez consideradas las permutas financieras de tipo de interés, el 82% de la financiación neta no corriente estaba a tipo fijo (85% a 31 de diciembre de 2019).

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

(Euros)	30.06.2020	31.12.2019
Financiación no corriente de terceros a tipo de interés variable	43.522.462	34.317.300
Financiación no corriente de terceros a tipo de interés fijo	225.291.935	199.569.551

La financiación a tipo de interés variable está referenciada al Euribor (Nota 12.1).

## 18. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

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

El 29 de julio de 2020, la Sociedad Dominante ha firmado un contrato de préstamo hipotecario con Banco Sabadell por importe de 10.668.600 euros con garantía del inmueble ubicado en C. Atocha, (Madrid).

Con fecha 28 de septiembre de 2020, la Sociedad Dominante ha firmado un contrato de préstamo con garantía hipotecaria con BancoTargobank de 9.500.000 euros para el inmueble ubicado en C. Padilla,

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

(Expresado en euros)

### **Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020**

(Madrid).

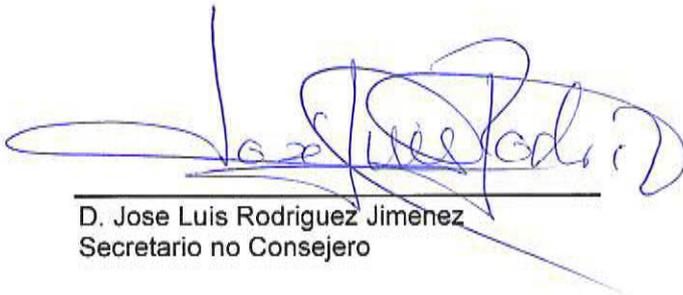
El 29 de septiembre de 2020, la Sociedad Vivenio Beta S.L.U. ha firmado un contrato de compraventa de la parcela M10 en el Parque Central de Ingenieros de Villaverde por importe de 28.454.400 euros (IVA incluido).

El 16 de octubre de 2020, la Sociedad Dominante ha firmado un contrato de préstamo con garantía hipotecaria con el Banco ING hasta un importe de 32.000.000 euros para el inmueble ubicado en Av. San Luis, (Madrid).

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, SA Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS**

Los miembros del Consejo de Administración han formulado los estados financieros intermedios consolidados adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 en su reunión del 30 de septiembre de 2020, y se componen de todas las páginas desde la 1 a la 44. Asimismo, las cinco hojas adjuntas y siguientes a la presente diligencia, incluyen las firmas originales, transmitidas telemáticamente, de cada uno de los miembros del Consejo de Administración a los efectos de dar por formalizada la presente diligencia.



D. Jose Luis Rodriguez Jimenez  
Secretario no Consejero

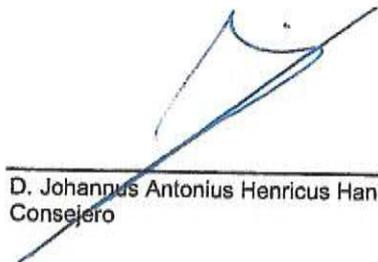
**DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS  
CONSOLIDADOS**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Torres', is written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat circular.

D. Alfonso Raphael Torres Villalba  
Consejero

A small, simple handwritten mark or signature consisting of a few strokes, located on the right side of the page.

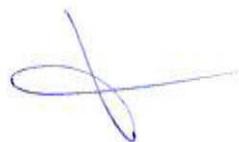
**DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS  
CONSOLIDADOS**



A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

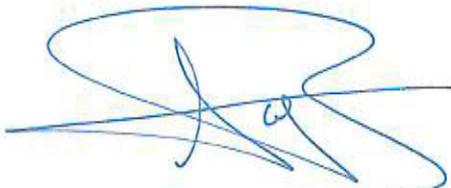
---

D. Johannis Antonius Henricus Hans Spikker  
Consejero



A handwritten signature in blue ink, consisting of a single large loop followed by a long horizontal stroke extending to the right.

**DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS  
CONSOLIDADOS**

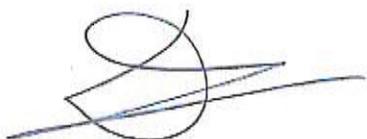


---

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

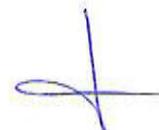


**DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS  
CONSOLIDADOS**

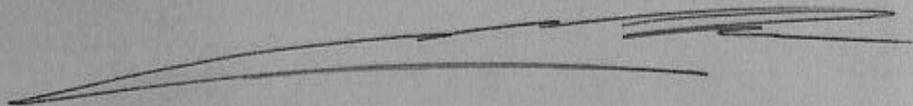


---

D. Daniel Loureda López  
Consejero

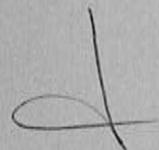


**DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS  
CONSOLIDADOS**

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several sweeping, overlapping strokes.

---

D. Martin Vos  
Presidente

A small, handwritten mark or signature in black ink, resembling a stylized 'f' or a similar character.

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**  
(expresado en euros)

**BALANCE INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES  
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

<b>ACTIVO</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>677.804.778</b>	<b>675.016.397</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>267.805</b>	<b>159.721</b>
Patentes, licencias, marcas y similares	21.824	27.980
Aplicaciones informáticas	245.981	131.741
<b>Inmovilizado material</b>	<b>119.674</b>	<b>111.811</b>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	119.674	111.811
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>670.420.159</b>	<b>668.687.535</b>
Terrenos y Construcciones	670.420.159	668.687.535
<b>Inversiones en empresas del grupo</b>	<b>4.754.089</b>	<b>4.096.232</b>
Participaciones en empresas del grupo	4.754.089	4.096.232
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>2.243.051</b>	<b>1.961.098</b>
Otros activos financieros	2.243.051	1.961.098
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>279.583.458</b>	<b>184.515.708</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>1.582.866</b>	<b>884.049</b>
Clientes por prestaciones de servicios	740.431	192.028
Deudores varios	165.977	20.426
Personal	12.931	8.432
Activos por impuesto corriente	662.564	662.564
Otros créditos con las Administraciones Públicas	963	599
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>241.860.503</b>	<b>122.818.636</b>
Otros activos financieros	241.860.503	122.818.636
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>107.915</b>	<b>48.890</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>36.032.174</b>	<b>60.764.133</b>
Tesorería	36.032.174	60.764.133
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>957.388.236</b>	<b>859.532.105</b>

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**  
(expresado en euros)

**BALANCE INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES  
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>684.528.683</b>	<b>621.358.864</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>684.735.676</b>	<b>621.530.400</b>
<b>Capital</b>	<b>619.863.368</b>	<b>564.619.264</b>
Capital escriturado	619.863.368	564.619.264
<b>Prima de emisión</b>	<b>77.452.856</b>	<b>63.898.852</b>
<b>Reservas</b>	<b>(1.777.542)</b>	<b>(1.687.726)</b>
Otras reservas	(1.777.542)	(1.687.726)
<b>Acciones y participaciones en patrimonio propias</b>	<b>(295.256)</b>	<b>(290.300)</b>
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>	<b>(13.701.495)</b>	<b>(11.652.407)</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>2.954.771</b>	<b>(2.049.088)</b>
<b>Otros instrumentos de patrimonio neto</b>	<b>238.974</b>	<b>8.691.805</b>
<b>AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR</b>	<b>(206.993)</b>	<b>(171.536)</b>
Operaciones de cobertura	(206.993)	(171.536)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>268.487.612</b>	<b>233.266.124</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>268.487.612</b>	<b>233.266.124</b>
Deudas con entidades de crédito	264.757.829	229.629.641
Derivados	206.993	171.536
Otros pasivos financieros	3.522.790	3.464.947
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>4.371.941</b>	<b>4.907.117</b>
<b>Provisiones a corto plazo</b>	<b>49.424</b>	<b>1.016.873</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>992.706</b>	<b>989.140</b>
Deudas con entidades de crédito	992.706	989.140
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>2.789.818</b>	<b>2.901.104</b>
Proveedores	1.167.601	1.231.247
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	443.541	1.138.098
Acreedores varios	117.972	121.913
Personal	220.154	365.467
Otras deudas con las Administraciones Públicas	840.550	44.379
<b>Periodificaciones</b>	<b>539.993</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>957.388.236</b>	<b>859.532.105</b>

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**  
(expresado en euros)

**CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020 Y 2019**

	30.06.2020	30.06.2019
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>11.613.787</b>	<b>7.774.511</b>
Prestaciones de servicios	11.613.787	7.774.511
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>1.357.152</b>	<b>553.628</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	1.357.152	553.628
<b>Gastos de personal</b>	<b>(721.996)</b>	<b>(630.067)</b>
Sueldos, salarios y asimilados	(675.796)	(584.082)
Seguros sociales	(43.838)	(37.867)
Otros gastos sociales	(2.362)	(8.118)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>(5.927.790)</b>	<b>(4.610.647)</b>
Servicios exteriores	(5.025.443)	(3.705.427)
Tributos	(1.014.130)	(958.178)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	111.783	52.958
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>(2.161.446)</b>	<b>(1.408.353)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	<b>479.292</b>	<b>85.100</b>
Deterioros y pérdidas	479.292	60.443
Resultados por enajenaciones y otras	-	24.657
<b>Otros resultados</b>	<b>39.159</b>	<b>131.406</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>4.678.158</b>	<b>1.895.578</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>(2.379.001)</b>	<b>(2.170.666)</b>
Por deudas con terceros	(2.379.031)	(2.170.666)
Otros gastos financieros	30	-
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	<b>655.614</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(1.723.387)</b>	<b>(2.170.666)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>2.954.771</b>	<b>(275.088)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>2.954.771</b>	<b>(275.088)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>2.954.771</b>	<b>(275.088)</b>