Madrid, 1 de abril de 2021

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) Nº 596/2014 sobre el abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o "**Vivenio**") por medio de la presente pone en conocimiento lo siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

El Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020. Asimismo, la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, actualizándolo con las medidas de cumplimiento y control interno llevadas a cabo durante el ejercicio 2020.

De conformidad con la normativa aplicable, se pone a disposición la siguiente información:

- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado del 31 de diciembre de 2020;
- Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020;
- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio finalizado del 31 de diciembre de 2020;
- Cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020; e
- Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

La Sociedad informa que la valoración de activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2020 ha sido realizada por CBRE Valuation Advisory Services, SA (CBRE) de acuerdo con los *Professionals Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors* de Julio de 2017 *Red Book* de Gran Bretaña (RICS). El importe de Valor de Mercado de dicha valoración asciende a 1.010.180.000 €.

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, SA

RAFAEL PALOMO GOMEZ – CFO

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

Ernst & Young, S.L.
Calle de Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

Tel: 902 365 456
Fax: 915 727 238
ey.com

Building a better working world

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado total de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción	Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo tiene registrado en el epígrafe de inversiones inmobiliarias un importe de 1.116.577 miles de euros, que corresponden principalmente a inmuebles arrendados a terceros. El desglose correspondiente a estos activos se detalla en la Nota 8 de la memoria consolidada adjunta. El Grupo utiliza como política contable el modelo del valor razonable para sus inversiones inmobiliarias (NIC 40). Los Administradores de la Sociedad dominante determinan con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias dotando las oportunas correcciones por deterioro, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor contable previo de los mismos. El detalle de las diferentes metodologías empleadas se encuentra desglosadas en las Notas 2.4 y 5.3 de la memoria consolidada adjunta. Para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, los administradores toman como valores de referencia la valoración realizada por expertos independientes de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". La determinación de estos valores razonables requiere de la realización de juicios y estimaciones complejos por parte de los expertos independientes y de la Dirección del Grupo. La relevancia de los importes involucrados y la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las asunciones consideradas por la Dirección, como por ejemplo las tasas de descuento o las "yields" de salida, nos ha hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.
Nuestra respuesta	En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros: ▶ Revisión del modelo de valoración utilizado por el experto independiente, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, para una muestra de activos, cubriendo el análisis matemático del modelo, el análisis de los flujos de caja proyectados proporcionados por la Dirección y la revisión de las tasas de descuento y las "yields" de salida utilizadas. ▶ Revisión para una muestra de contratos de si los flujos de caja proyectados se encuentran en línea con los contratos de arrendamiento vigentes, con rentas de mercado en aquellos que se encuentran desocupados total o parcialmente y con los resultados actuales de los activos explotados directamente por el Grupo. ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada del Grupo requeridos por la normativa contable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº S0530)

51076942Z ALFONSO FERNANDO BALEA (R: B78970506)

Firmado digitalmente por 51076942Z ALFONSO FERNANDO BALEA (R: B78970506)
DN: c=51076942Z ALFONSO FERNANDO BALEA (R: B78970506), c=ES, o=ERNST & YOUNG SL, [illegible]
Fecha: 2021.03.26 12:57:18 +01'00'

Alfonso Balea López
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 20970)

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/21/06173 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

26 de marzo de 2021

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

ÍNDICE

- Balance consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.
- Cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.
- Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.
- Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.
- Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.
- Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

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

Balance Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

ACTIVO	Notas	2020	2019
ACTIVO NO CORRIENTE		**1.119.441.694**	**943.258.180**
Inmovilizado intangible	**6**	**352.285**	**159.720**
Patentes, licencias, marcas y similares		18.108	27.978
Aplicaciones informáticas		344.177	131.742
Inmovilizado material	**7**	**168.708**	**111.811**
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		168.708	111.811
Inversiones inmobiliarias	**8**	**1.116.577.261**	**940.993.146**
Terrenos y Construcciones		897.420.000	866.910.000
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos		219.157.261	74.083.146
Inversiones financieras a largo plazo	**9**	**2.252.813**	**1.993.503**
Otros activos financieros		2.252.813	1.993.503
Activos por impuesto diferido		**90.627**	**-**
ACTIVO CORRIENTE		**18.030.903**	**66.862.406**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**15.776.422**	**1.203.063**
Clientes por prestaciones de servicios	**9**	649.335	216.724
Deudores varios	**9**	1.541.327	20.426
Personal	**9**	-	8.433
Activos por impuesto corriente	**14**	1.390.474	386.572
Otros créditos con las Administraciones Públicas	**14**	12.195.286	570.908
Inversiones financieras a corto plazo	**9**	**387.284**	**493.952**
Otros activos financieros		387.284	493.952
Periodificaciones a corto plazo		**60.318**	**50.955**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**10**	**1.806.879**	**65.114.436**
Tesorería		1.806.879	65.114.436
TOTAL ACTIVO		**1.137.472.597**	**1.010.120.586**

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

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

Balance Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2020	2019
PATRIMONIO NETO		**796.738.523**	**714.425.140**
FONDOS PROPIOS		**796.933.618**	**714.596.676**
Capital	**11.1**	**619.863.368**	**564.619.264**
Capital escriturado		619.863.368	564.619.264
Prima de emisión	**11.2**	**77.452.856**	**63.898.852**
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	**11.3**	**77.543.665**	**28.657.588**
Acciones y participaciones en patrimonio propias	**11.1**	**(295.256)**	**(290.300)**
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		**21.655.175**	**49.019.467**
Otros instrumentos de patrimonio neto	**11.4 y 12**	**713.810**	**8.691.805**
AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR	**11.5**	**(195.095)**	**(171.536)**
Operaciones de cobertura		**(195.095)**	**(171.536)**
PASIVO NO CORRIENTE		**325.475.590**	**235.385.835**
Deudas a largo plazo	**13**	**320.228.362**	**233.222.797**
Deudas con entidades de crédito		316.485.909	229.560.792
Derivados		195.095	171.536
Otros pasivos financieros		3.547.358	3.490.469
Pasivos por impuesto diferido	**14.2**	**5.247.228**	**2.163.038**
PASIVO CORRIENTE		**15.258.484**	**60.309.611**
Provisiones a corto plazo		**49.424**	**1.016.871**
Deudas a corto plazo	**13**	**1.950.683**	**989.140**
Deudas con entidades de crédito		1.950.683	989.140
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**13.258.377**	**58.303.600**
Proveedores	**13**	11.164.432	56.326.833
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	**13**	1.359.219	1.138.098
Acreedores varios	**13**	181.201	131.678
Personal	**13**	448.213	365.467
Otras deudas con las Administraciones Públicas	**14**	105.312	341.524
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**1.137.472.597**	**1.010.120.586**

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

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

Cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2020

	Notas	2020	2019
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	**16.1**	**24.150.879**	**17.577.029**
Prestaciones de servicios		24.150.879	17.577.029
Otros ingresos de explotación		**2.401.349**	**1.589.392**
Total ingresos por refacturación de gastos	**16.1**	2.020.713	1.589.392
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		380.636	-
Gastos de personal	**16.2**	**(1.532.715)**	**(3.034.608)**
Sueldos, salarios y asimilados		(1.422.532)	(2.943.564)
Seguros sociales		(98.432)	(78.336)
Otros gastos sociales		(11.751)	(12.708)
Otros gastos de explotación		**(13.325.547)**	**(15.070.086)**
Servicios exteriores	**16.3**	(10.851.025)	(12.932.525)
Tributos		(2.098.460)	(1.771.311)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	**9.1**	(376.062)	(366.250)
Amortización del inmovilizado	**16.4**	**(33.590)**	**(19.175)**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		**137.274**	**236.562**
Resultados por enajenaciones y otras	**8 y 16.5**	137.274	236.562
Otros resultados		**57.434**	**49.201**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**11.855.084**	**1.328.315**
Ingresos financieros	**16.6**	**49**	**3.106.450**
Gastos financieros	**16.7**	**(5.178.406)**	**(4.618.280)**
Por deudas con terceros		(5.160.057)	(4.572.598)
Otros gastos financieros		(18.349)	(45.682)
RESULTADO FINANCIERO		**(5.178.357)**	**(1.511.830)**
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	**8.3 y 16.8**	**18.046.112**	**51.669.972**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**24.722.839**	**51.486.457**
Impuesto sobre beneficios	**14**	**(3.067.664)**	**(2.466.990)**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**21.655.175**	**49.019.467**
RESULTADO DEL EJERCICIO		**21.655.175**	**49.019.467**
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		**21.655.175**	**49.019.467**
Resultado del ejercicio atribuido a socios externos		**-**	**-**
RESULTADO POR ACCIÓN			
Resultado básico por acción		**0,04**	**0,13**

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

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

Estado de ingresos y gastos consolidados reconocidos correspondientes al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2020

A) Estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

	Notas	2020	2019
RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA		21.655.175	49.019.467
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO			
Por coberturas de flujos de efectivo	11.5	(23.559)	(171.536)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		(23.559)	(171.536)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		21.631.616	48.847.931

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

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

Estado total de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2020

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

	Capital escriturado (Nota 11.1)	Prima de emisión (Nota 11.2)	Reservas y resultados de ejercicios anteriores (Nota 11.3)	Acciones y participaciones en patrimonio propias (Nota 11.1)	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
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2019	**286.459.299**	**17.500.701**	**911.942**	**(295.001)**	**27.953.840**	**10.933.066**	**-**	**343.463.847**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	**49.019.467**	-	**(171.536)**	**48.847.931**
Operaciones con socios y propietarios Aumentos de capital (Nota 11.1)	278.159.965	46.398.151	-	-	-	(10.933.066)	-	**313.625.050**
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	**27.745.646**	**4.701**	**(27.953.840)**	-		**(203.493)**
Otros instrumentos de patrimonio neto	-	-	-	-	-	**8.691.805**	-	**8.691.805**
SALDO, FINAL DEL AÑO 2019	**564.619.264**	**63.898.852**	**28.657.588**	**(290.300)**	**49.019.467**	**8.691.805**	**(171.536)**	**714.425.140**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	**21.655.175**	-	**(23.559)**	**21.631.616**
Operaciones con socios y propietarios Aumentos de capital (Nota 11.1)	55.244.104	13.554.004	-	-	-	**(8.691.805)**	-	60.106.303
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	**48.886.077**	**(4.956)**	**(49.019.467)**	-	-	**(138.346)**
Otros instrumentos de patrimonio neto	-	-	-	-	-	**713.810**	-	**713.810**
SALDO, FINAL DEL AÑO 2020	**619.863.368**	**77.452.856**	**77.543.665**	**(295.256)**	**21.655.175**	**713.810**	**(195.095)**	**796.738.523**

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

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

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

	Notas	2020	2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		24.722.839	51.486.457
Ajustes del resultado		**(12.618.936)**	**(50.180.815)**
Amortización del inmovilizado	16.4	33.590	19.175
Correcciones valorativas por deterioro	9.1	376.062	366.250
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	16.5	(137.274)	(236.562)
Ingresos financieros	16.6	(49)	(3.106.450)
Gastos financieros	16.7	5.178.406	4.618.280
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	8.3 y 16.8	(18.046.112)	(51.669.972)
Variación de valor razonable en instrumentos financiero	11.5	(23.559)	(171.536)
Cambios en el capital corriente		**(61.126.779)**	**58.495.682**
Deudores y otras cuentas a cobrar		(14.949.421)	(724.289)
Otros activos corrientes		(9.364)	(13.620)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(46.167.994)	59.252.117
Otros pasivos corrientes		-	(18.526)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(4.282.080)**	**(1.064.927)**
Pagos de intereses		(4.282.129)	(4.171.377)
Cobros de intereses	16.6	49	3.106.450
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**(53.304.956)**	**58.736.397**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		**(158.719.952)**	**(370.817.276)**
Inmovilizado intangible	6	(209.655)	(92.073)
Inmovilizado material	7	(73.397)	(33.990)
Inversiones inmobiliarias	8	(158.284.259)	(371.654.349)
Otros activos financieros		(152.641)	963.136
Cobros por desinversiones		**771.529**	**2.544.409**
Inversiones inmobiliarias	8	771.529	2.544.409
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**(157.948.423)**	**(368.272.867)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**59.978.715**	**313.826.506**
Emisión de instrumentos de patrimonio		59.978.715	313.826.506
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**87.967.108**	**40.676.767**
Deudas con entidades de crédito		87.910.219	39.859.861
Otras deudas		56.888	816.906
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**147.945.822**	**354.503.273**
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**(63.307.557)**	**44.966.803**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	10	65.114.436	20.147.633
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	1.806.879	65.114.436
		(63.307.557)	**44.966.803**

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

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

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

- La adquisición, venta y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

- La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la "Ley de SOCIMIs").

- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

- El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representan, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

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

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

La moneda funcional de la Sociedad es el euro.

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

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

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

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

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

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

A continuación, se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad Dominante forman parte del perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2020 y 2019:

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

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

; 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., Vivenio Delta, S.L.U. y Vivenio Epsilon, S.L.U. se encuentran acogidas al régimen fiscal EDAV (Entidades Dedicadas al Arrendamiento de Viviendas). El resto de las sociedades dependientes se encuentran reguladas por el régimen general.

1.1 Régimen SOCIMI

El 8 de mayo de 2017 se solicitó la incorporación de la Sociedad dominante al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación desde su constitución. La Sociedad dominante ha procedido a registrar a 31 de diciembre de 2020, el correspondiente impuesto de sociedades teniendo en consideración la normativa aplicable a dicho Régimen fiscal de SOCIMIs.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. En consecuencia, la Sociedad Dominante procedió aplicar el régimen fiscal de SOCIMI desde el ejercicio 2017.

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

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

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

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

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

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:

   a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

   b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

   c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo 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 periodo 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 periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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

- Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.

- Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.

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

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

- Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones (en conjunto, las NIIF-UE).

- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.

- La Circular 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.

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

Estas Cuentas Anuales Consolidadas se presentan bajo NIIF-UE. Las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2019 fueron formuladas por primera vez bajo NIIF-UE y preparadas de acuerdo con la NIIF 1, "Adopción de las NIIF por primera vez". Tanto las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2020 como las del ejercicio 2019 han sido auditadas por Ernst & Young, S.L.

a) Normas e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea aplicadas por primera vez en este ejercicio

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, ya que ninguna de las normas, interpretaciones o modificaciones que son aplicables por primera vez en este ejercicio han tenido impacto en las políticas contables del Grupo.

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

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones a las normas emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea, cuando entren en vigor, si le son aplicables. Aunque el Grupo está actualmente analizando su impacto, en función de los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre sus cuentas anuales consolidadas.

2.2 Imagen fiel

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

2.3 Comparación de la información

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, los Administradores han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, conforme a lo establecido en la NIC 8.

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

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

El Grupo periódicamente utiliza terceros ajenos a la entidad como expertos para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios, tanto los gestionados directamente como a través de las empresas del grupo y asociadas en que participa, sobre los cuales se asienta fundamentalmente el valor recuperable de los mismas. A 31 de diciembre de 2020, las valoraciones por CBRE Valuation Advisory, S.A., aunque señalan que la pandemia y las medidas adoptadas para hacer frente al Covid-19 continúan afectando a la economía y al mercado inmobiliario a nivel global, destacan que, a fecha de su valoración, los mercados inmobiliarios ya han empezado a trabajar de nuevo, con un volumen de transacciones y otras evidencias de mercado suficientes en las que basar su opinión de valor.

2.5 Efectos de la pandemia COVID-19 en la actividad de la Sociedad

El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes que ha impactado en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Durante el ejercicio 2020 se han adoptado una serie de medidas para hacer frente al impacto económico y social que ha generado esta situación, que entre otros aspectos han supuesto restricciones a la movilidad de las personas. En particular, el Gobierno de España procedió, entre otras medidas, a la declaración del estado de alarma mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que fue levantado el 1 de julio de 2020, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante, entre otros, el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales está en vigor

el estado de alarma declarado por el Gobierno de España mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, aprobado inicialmente hasta el 9 de noviembre de 2020, y que mediante el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, ha sido prorrogado hasta 9 de mayo de 2021.

La evolución de la pandemia está teniendo consecuencias para la economía en general y para las operaciones del Grupo en todos los países donde se está presente, cuyos efectos en los próximos meses son inciertos y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas no se han producido efectos significativos en la actividad del Grupo y, conforme a las estimaciones actuales de los Administradores de la Sociedad, no se estiman efectos relevantes en el ejercicio 2021.

Implicaciones contables del Covid-19 en el cálculo de la pérdida esperada de las cuentas a cobrar

Una de las implicaciones consideradas por la Sociedad a consecuencia del Covid-19 ha sido la evaluación del riesgo de crédito de los clientes en el entorno actual del mercado, que podría sufrir un incremento, dependiendo de la actividad de sus negocios y el grado de severidad que el Covid-19 tenga sobre los mismos.

Conforme a lo anterior, la Sociedad ha evaluado la aplicación del enfoque simplificado de deterioro y riesgo de crédito, y teniendo en consideración, las características de los contratos de alquiler y los cobros recibidos hasta la fecha, ha concluido que el incremento del riesgo de crédito de sus clientes no se ha visto afectado significativamente.

En relación con sus restantes activos financieros expuestos a riesgo de crédito, correspondientes fundamentalmente a créditos con terceros, los Administradores han evaluado que no se ha producido un incremento significativo de dicho riesgo, considerando las medidas acordadas en su caso con los prestatarios y la expectativa a largo plazo basada sobre todo en la experiencia histórica con dichas entidades que permiten estimar que el riesgo de crédito durante la vida esperada del activo financiero se mantiene en línea con el ejercicio anterior.

No obstante lo anterior, la Sociedad monitoriza constantemente la evolución del citado riesgo de crédito.

3. CRITERIOS DE CONSOLIDACIÓN

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

a) Las Cuentas Anuales Consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Vivenio Real Estate Socimi, S.A. y de las sociedades controladas por la misma (sociedades dependientes), en todos los casos, correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 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 ejercicio de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.

c) Todas las cuentas a cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.

d) Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo.

e) El criterio seguido para determinar el método de consolidación aplicable a las sociedades que componen el Grupo ha sido el siguiente:

Integración global

- Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como toda entidad sobre la que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que puedan ser ejercitados o convertidos a la fecha de cierre.

- La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de costes de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 todas las sociedades dependientes consolidan por el método de integración global (ver Nota 1).

4. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad Dominante del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, formulados por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es como sigue:

(Euros)	2020
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de resultados (beneficio)	3.678.095
	3.678.095
Aplicación	
A reserva legal	367.810
A dividendo	3.100.873
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	209.412
	3.678.095

5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

5.1 Inmovilizado intangible

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

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la

amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

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

Propiedad Industrial

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

Aplicaciones informáticas

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

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

5.2 Inmovilizado material

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

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

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de resultados 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 ejercicio y no son objeto de amortización anual.

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

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

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

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

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

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

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

5.4 Arrendamientos

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

Como arrendador

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

5.5 Activos financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un pago anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de resultados 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 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.

5.6 Deterioro del valor de los activos financieros

Instrumentos de deuda

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

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

Para las cuentas a cobrar comerciales el Grupo aplica un enfoque simplificado en el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas. Por tanto, el Grupo no hace un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce en cada fecha de cierre una corrección de valor por las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo. El Grupo considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de seis meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores.

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

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

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

5.7 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

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

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

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de resultados, 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 resultados 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 resultados del ejercicio en que tenga lugar.

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

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

5.8 Coberturas contables

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

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

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

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

Para contabilizar las coberturas, éstas son clasificadas como:

- Coberturas de valor razonable, cuando cubren la exposición a cambios en el valor razonable de un activo o pasivo registrados.

- Coberturas de flujos de efectivo, cuando cubren la exposición a la variación de los flujos de efectivo que es atribuible bien a un riesgo concreto asociado con un activo o pasivo, o bien a una transacción prevista.

- Coberturas de una inversión neta en un negocio en el extranjero.

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 resultados en ejercicios venideros. Adicionalmente, la parte de la cobertura que se ha determinado como ineficaz, se imputa directamente a la cuenta de resultados del ejercicio.

5.9 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

5.10 Impuestos sobre beneficios

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

Las SOCIMIs, sociedades españolas semejantes a los "real estate investment trusts" (REITs) europeos, son entidades dedicadas a la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento durante, al menos, tres años, a las que también se les permite la tenencia de participaciones en otras entidades de inversión inmobiliaria (como otras SOCIMIs, Fondos de Inversión Inmobiliaria (FIIs), Sociedades de Inversión Inmobiliaria (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) Periodo 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 periodo de tenencia de tres años se extiende a las Participaciones Aptas.

f) Política de distribución. En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptas; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el período de tenencia descrito en el apartado (e) anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido 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 las presentes cuentas anuales consolidadas.

Las sociedades dependientes Nescam 2006 S.L.U., Vivenio Alfa S.L.U., Vivenio Beta S.L.U., Vivenio Delta S.L.U. y Vivenio Epsilon, 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.

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 consolidado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación en ejercicios fiscales futuros.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que

racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

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

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

Los activos y pasivos se presentan en el balance consolidado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación 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 las cuentas anuales consolidadas en la fecha en la que se realiza la operación.

- En las operaciones de fusión y escisión de un negocio, los elementos adquiridos se valoran, en general, por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

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

5.15 Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio

La totalidad de los planes vigentes de retribución a largo plazo a sus empleados, que incluyen planes sobre acciones, se liquidan mediante la entrega de acciones de la Sociedad, las cuales cotizan en el Segmento BME Growth de BME MTF. El gasto de personal se determina en base al importe calculado sobre el incremento de valor anual de la Sociedad (de acuerdo con los criterios de EPRA NAV ajustado) a 31 de diciembre de cada año y que incluye el valor de mercado de los activos a dicha fecha según las valoraciones que realiza un experto independiente. Si dicho incremento de valor es superior al 8%, el importe que se devenga supone un 10% del mismo hasta un máximo relacionado con la retribución fija de las personas a las que aplique el plan de retribución. Los importes devengados se liquidan con acciones se registran en el epígrafe de "Otros instrumentos de patrimonio neto", una vez realizada la deducción de la provisión para los impuestos legalmente aplicables (IRPF) por la retribución personal asignada.

5.16 Combinaciones de negocio

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

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

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

Las combinaciones de negocios para las que en la fecha de cierre del ejercicio no se ha concluido el proceso de valoración necesario para aplicar el método de adquisición se contabilizan utilizando valores provisionales. Estos valores deben ser ajustados en el plazo máximo de un año desde la fecha de adquisición. Los ajustes que se reconozcan para completar la contabilización inicial se realizan de forma retroactiva, de forma que los valores resultantes sean los que se derivarían de haber tenido inicialmente dicha información, ajustándose, por tanto, las cifras comparativas.

5.17 Acciones propias

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

5.18 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

5.19 Cálculo del valor razonable

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

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

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

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

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

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

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

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

- Nivel 1 - Valores de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

- Nivel 2 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, es directa o indirectamente observable.

- Nivel 3 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable.

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

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

- Inversiones inmobiliarias (Nota 5.3 y 8).

- Instrumentos financieros derivados (Nota 5.8 y 13.1).

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

		Valoración de valor razonable utilizada (Euros)			
Ejercicio 2020	**Fecha de valoración**	**Total**	**Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)**	**Variables significativas observables (Nivel 2)**	**Variables significativas no observables (Nivel 3)**
Activos valorados a valor razonable					
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)					
Terrenos y construcciones	31/12/2020	897.420.000	-	-	897.420.000
Construcciones en curso	31/12/2020	112.760.000	-	-	112.760.000
Pasivos valorados a valor razonable					
Derivados (Nota 13.1)					
Permutas de tipo de interés	31/12/2020	195.095	-	195.095	-

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

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

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

	2020	2019
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	21.655.175	49.019.467
Nº medio ponderado de acciones en circulación (acciones)	599.584.572	377.743.672
Resultado básico por acción (euros)	**0,04**	**0,13**

Resultado diluido por acción

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

	2020	2019
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	21.655.175	49.019.467
Resultado atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante ajustado por el efecto de la dilución (euros)	**21.655.175**	**49.019.467**
Nº medio ponderado de acciones en circulación ajustado por el efecto de la dilución (acciones)	599.586.124	377.763.286
Resultado diluido por acción (euros)	**0,04**	**0,13**

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

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2020					
Coste					
Propiedad Industrial	48.298	1.822	-	-	50.120
Aplicaciones Informáticas	131.742	207.833	-	-	339.575
	180.040	**209.655**	-	-	**389.695**
Amortización acumulada					
Propiedad Industrial	(20.320)	(11.692)	-	-	(32.012)
Aplicaciones Informáticas	-	(5.398)	-	-	(5.398)
	(20.320)	**(17.090)**	-	-	**(37.410)**
Valor neto contable	**159.720**				**352.285**

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2019					
Coste					
Patentes licencias marcas y similares	47.487	811	-	-	48.298
Aplicaciones Informáticas	40.480	91.262	-	-	131.742
	87.967	**92.073**	-	-	**180.040**
Amortización acumulada					
Propiedad Industrial	(9.905)	(10.415)	-	-	(20.320)
	(9.905)	**(10.415)**	-	-	**(20.320)**
Valor neto contable	**78.063**				**159.720**

6.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas del ejercicio 2020 y 2019 se corresponden principalmente a la adquisición y desarrollo del sistema informático SAP y el desarrollo de una aplicación para los inquilinos.

7. INMOVILIZADO MATERIAL

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

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2020					
Coste					
Mobiliario	89.941	66.746	-	-	156.687
Equipos proceso información	43.488	6.651	-	-	50.139
	133.429	**73.397**	**-**	**-**	**206.826**
Amortización acumulada					
Mobiliario	(16.666)	(11.760)	-	-	(28.426)
Equipos proceso información	(4.952)	(4.740)	-	-	(9.692)
	(21.618)	**(16.500)**	**-**	**-**	**(38.118)**
Valor neto contable	**111.811**				**168.708**

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2019					
Coste					
Mobiliario	5.641	12.255	-	72.045	89.941
Equipos proceso información	21.753	21.735	-	-	43.488
	27.394	**33.990**	**-**	**72.045**	**133.429**
Amortización acumulada					
Mobiliario	(545)	(4.893)	-	(11.228)	(16.666)
Equipos proceso información	(1.085)	(3.867)	-	-	(4.952)
	(1.630)	**(8.760)**	**-**	**(11.228)**	**(21.618)**
Valor neto contable	**25.764**				**111.811**

7.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas del ejercicio 2020, se han debido al diseño, gestión y montaje de los pisos piloto, así como a la adquisición de equipos informáticos destinados a la oficina de Madrid.

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 con la amortización del ejercicio.

7.2 Arrendamientos operativos

El Grupo tiene arrendadas sus oficinas centrales en Madrid a Renta Corporación Real Estate, S.A. con un vencimiento inicial hasta el 31 de mayo de 2018. Este contrato es renovado tácitamente por periodos de un año si ninguna de las partes se opone.

Los gastos de dicho contrato han ascendido a 35.088 euros en el ejercicio 2020 (30.288 euros en el ejercicio 2019) (Nota 16.3).

7.3 Otra información

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

Al cierre de 2020 y 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	Traspasos	Revalorización de los activos (Nota 8.3)	Saldo final
Ejercicio 2020						
Coste						
Terrenos	101.000.000	58.678.556	-	(103.696.354)	417.798	56.400.000
Construcciones	765.910.000	9.244.589	(771.529)	50.779.145	15.857.795	841.020.000
	866.910.000	**67.923.145**	**(771.529)**	**(52.917.209)**	**10.127.220**	**897.420.000**
Construcciones en curso	-	7.267.854	-	103.696.354	1.795.792	112.760.000
Anticipos	74.083.146	83.093.260	-	(50.779.145)	-	106.397.261
	74.083.146	**90.361.114**	**-**	**52.917.209**	**1.795.792**	**219.157.261**
Valor razonable	**940.993.146**					**1.116.577.261**

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Revalorización de los activos (Nota 8.3)	Saldo final
Ejercicio 2019						
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
	475.270.000	**326.315.347**	**(2.786.879)**	**16.441.560**	**51.669.972**	**866.910.000**
Anticipos	45.246.521	45.339.003	-	(16.502.378)	-	74.083.146
	45.246.521	**45.339.003**	**-**	**(16.502.378)**	**-**	**74.083.146**
Valor razonable	**520.516.521**					**940.993.146**

8.1 Descripción de los principales movimientos y saldos

Las altas de construcciones del ejercicio 2020 se corresponden principalmente a las obras de rehabilitación y mejora de los inmuebles en explotación de la Sociedad, siendo las más significativas las desarrolladas en las promociones de Valencia (Barcelona), Hermosilla (Madrid), Paseo de la Democracia (Torrejón de Ardoz), Montesa (Madrid) y Avenida San Luis (Madrid).

Las altas de terrenos del ejercicio 2020 se corresponden principalmente a los terrenos adquiridos en Méndez Álvaro y Calderón, todos ellos ubicados en Madrid.

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 ejercicio 2020 se corresponden principalmente con la venta de varias viviendas ubicadas en Jovellanos (Rivas Vaciamadrid) y Jose Antonio Aguirre (Getafe) al ejercerse el ejercicio de opción de compra contemplado en el contrato de alquiler. Han supuesto a la Sociedad unos beneficios de 137.274 euros (Nota 16.5).

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

Los traspasos de Inmovilizado en curso y anticipos del ejercicio 2020 se corresponden a la entrega de dos promociones en Villaverde (Madrid) tras la finalización de su construcción por importe de 50.779.145 euros y al traspaso de los costes en terrenos a inmovilizado en curso por el inicio de la construcción de las promociones situadas en Av. del Ensanche de Vallecas y Calle Alejandro Dumas, ambas en Madrid

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

Al cierre del ejercicio y de acuerdo con la NIC 40, el Grupo ha determinado el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente asciende a 1.010.180.000 euros (866.910.000 euros en 2019), resultando por tanto una revalorización de las inversiones inmobiliarias de 18.046.112 euros (51.669.972 euros en 2019) que ha sido registrada en la cuenta de resultados consolidada. La valoración ha sido realizada de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Adicionalmente, para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida. El modelo de valoración es acorde a las recomendaciones del "International Valuation Standards Committee" y son consistentes con los principios de la IFRS 13. Dentro de estas valoraciones, no se incluye el "inmovilizado en curso y anticipos", ya que corresponde con contratos llave en mano "forward funding".

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

Yields netas de salida (%)	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Inmuebles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Yield neta de salida)	3% - 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 0,25	Aumento de 0,25
Ejercicio 2020 Inmuebles	1.010.180.000	60.470.000	(52.770.000)
Ejercicio 2019 Inmuebles	866.910.000	48.260.000	(41.690.000)

Sensibilidad de la valoración a modificaciones del 10% a los incrementos de renta	Euros		
	Valoración	Disminución de 10%	Aumento de 10%
Ejercicio 2020 Inmuebles	1.010.180.000	(96.000.000)	96.180.000
Ejercicio 2019 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 durante el ejercicio 2020 a 24.150.879 euros y 2.020.713 euros (17.577.029 euros y 1.589.392 euros en el ejercicio 2019) (Nota 16.1).

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos durante el ejercicio 2020 han sido 11.941.620 euros (9.335.086 euros en el ejercicio 2019).

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

(Euros)	2020	2019
Hasta un año	24.030.684	17.030.434
De un año a cinco años	70.438.791	33.614.060
Más de cinco años	27.299.015	11.187.489
	121.768.490	**61.831.983**

8.3 Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados consolidada recoge los beneficios por revalorización de las inversiones inmobiliarias para los ejercicios 2020 y 2019, por importes de 18.046.112 euros y 51.669.972 euros respectivamente (Nota 16.8), de acuerdo con valoraciones de expertos independientes a 31 de diciembre de 2020 y 2019.

8.4 Otra información

El Grupo tiene comprometidas adquisiciones de activos mediante contratos de llave en mano sobre promociones inmobiliarias situadas en Villaverde (Madrid), Málaga, Sant Adrá de Besòs Barcelona y Móstoles Madrid por un valor estimado de 260.000.000 euros. Se entregaron anticipos a cuenta de dicha adquisición a 31 de diciembre de 2020 por importe de 106.397.261euros (74.083.146 euros durante el ejercicio 2019).

A 31 de diciembre de 2020, el Grupo tenía inversiones inmobiliarias hipotecadas, como garantía de préstamos, con un valor de mercado por importe de 783.260.000 euros (529.482.792 euros a 31 de diciembre de 2019).

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 / Oficinas	2020
Total	257.334	8.857	94%

	Metros cuadrados alquilables (s/r)		Grado de ocupación
	Residencial	Locales / Oficinas	2019
Total	235.085	8.332	94%

9. ACTIVOS FINANCIEROS

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

	2020		2019	
(Euros)	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a largo plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	2.252.813	2.252.813	1.993.503	1.993.503
	2.252.813	**2.252.813**	**1.993.503**	**1.993.503**
Activos financieros a corto plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	2.577.946	2.577.946	739.535	739.535
	2.577.946	**2.577.946**	**739.535**	**739.535**
Total activos financieros	**4.830.759**	**4.830.759**	**2.733.038**	**2.733.038**

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

	2020		2019	
(Euros)	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros no corrientes				
Fianzas entregadas a largo plazo	1.950.172	1.950.172	1.684.577	1.684.577
Depósitos constituidos a largo plazo	302.641	302.641	308.926	308.926
	2.252.813	**2.252.813**	**1.993.503**	**1.993.503**
Activos financieros corrientes				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	649.335	649.335	216.724	216.724
Deudores varios	1.541.327	1.541.327	20.426	20.426
Personal	-	-	8.433	8.433
Otros activos financieros	387.284	387.284	493.952	493.952
	2.577.946	**2.577.946**	**739.535**	**739.535**
Total activos financieros	**4.830.759**	**4.830.759**	**2.733.038**	**2.733.038**

9.1 Préstamos y partidas a cobrar

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

(Euros)	2020	2019
Activos financieros a largo plazo		
Fianzas entregadas a largo plazo	1.950.172	1.684.577
Depósitos constituidos a largo plazo	302.641	308.926
	2.252.813	**1.993.503**
Activos financieros a corto plazo		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.190.662	245.583
Otros activos financieros	387.284	493.952
	2.577.946	**739.535**
	4.830.759	**2.733.038**

Fianzas entregadas a largo plazo

Este epígrafe recoge, al 31 de diciembre de 2020 y 2019 las fianzas depositadas en los organismos públicos correspondientes, según lo establecido en la normativa vigente.

Depósitos constituidos a largo plazo

Este epígrafe recoge principalmente, al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el contrato de Liquidez con el intermediario financiero Renta 4 Banco. El Grupo se compromete a poner a disposición del proveedor de liquidez 300.000 euros, así como 260.870 acciones con la finalidad de permitir al mismo hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del mencionado contrato.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

(Euros)	2020	2019
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	649.335	216.724
Deudores varios	1.541.327	20.426
Personal	-	8.433
	2.190.662	**245.583**

El aumento del epígrafe "deudores varios" se corresponde con saldos de las Sociedades Vivenio Beta, Vivenio Delta y Vivenio Epsilon por importe de 1.444.225 euros a 31 de diciembre de 2020 (0 euros a 31 de diciembre de 2019).

Otros activos financieros corrientes

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

Correcciones valorativas

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

(Euros)	2020	2019
Saldo inicial	575.456	253.888
Dotaciones netas	346.615	321.568
Saldo final	**922.071**	**575.456**

A su vez, durante el ejercicio 2020 se han considerado como incobrables, y por tanto se ha reconocido una pérdida, créditos por importe de 29.447 euros (44.683 euros en el ejercicio 2019).

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

(Euros)	2020	2019
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.806.879	65.114.436
	1.806.879	**65.114.436**

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

11. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

11.1 Capital escriturado

A 31 de diciembre de 2017 el Capital Social 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 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Fecha ampliación	Acciones	Valor Nominal acciones (€)	Prima de emisión (€)	Capital Social acumulado (€)
Hasta 31 de diciembre de 2017	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	**619.863.368**
	619.863.368		**77.452.856**	

Por tanto, al 31 de diciembre 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 al 31 de diciembre es el siguiente:

	2020	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%
	100%	**100%**

Durante el ejericicio 2020, la Sociedad ha adquirido 4.347 acciones propias por importe total de 4.956 euros. Durante el ejercicio 2019, la Sociedad adquirió 23.098 acciones propias por importe total de 26.649 euros; asimismo, la Sociedad vendió 27.261 acciones por importe total de 31.350 euros. Por tanto, el saldo resultante de la autocartera a 31 de diciembre de 2020 asciende a 256.707 acciones valoradas por un importe total de 295.256 euros (290.300 euros a 31 de diciembre de 2019).

11.2 Prima de emisión

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

(Euros)	
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
Saldo al 31 de diciembre de 2020	**77.452.856**

(Euros)	
Saldo 31 de diciembre de 2018	17.500.701
Ampliación de capital del 23 de mayo de 2019	22.568.974
Ampliación de capital del 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
Saldo al 31 de diciembre de 2019	**63.898.852**

La prima de emisión es de libre distribución.

11.3 Reservas y resultados de ejercicios anteriores

(Euros)	Saldo inicial	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital	Otros	Saldo final
Ejercicio 2020					
Otras reservas	40.180.444	51.865.575	(127.590)	-	91.918.429
Reservas en sociedades consolidadas	129.551	(797.020)	-	(5.800)	(673.269)
Resultado de ejercicios anteriores	(11.652.407)	(2.049.088)	-	-	(13.701.495)
	28.657.588	**49.019.467**	**(127.590)**	**(5.800)**	**77.543.665**

(Euros)	Saldo inicial	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital	Otros	Saldo final
Ejercicio 2019					
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)
	911.942	**27.947.340**	**(206.958)**	**(1.236)**	**28.657.588**

11.4 Otros instrumentos de patrimonio neto

La Sociedad tiene un contrato de Asset Management con Renta Corporación Real Estate, S.A. hasta el 3 de mayo del 2022, en el cual se incluye un "Origination Fee", que supone el 1,5% sobre el precio de adquisición de las promociones inmobiliarias. En dicho contrato se estipula que los primeros 1.500.000 euros de facturación se liquidan con tesorería, los siguientes 7.500.000 euros se liquidan mediante la emisión y entrega de acciones de la Sociedad, y los siguientes importes se liquidan el 50% con tesorería y el 50% con la entrega de acciones de la Sociedad. Al cierre del ejercicio 2020 la parte del importe devengado por "Origination Fee" que se pagará en acciones asciende a 713.810 euros (3.787.677 euros a 31 de diciembre de 2019) que se cancelarán con la entrega de 568.033 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 145.777 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 ejercicio 2020 no se ha devengado "Incentive Fee". Al cierre del ejercicio 2019 la parte del importe devengado por "Incentive Fee" asciendía a 3.912.812 euros que se cancelaron con la entrega

de 3.132.004 acciones de 1 euro de valor nominal y con una prima de emisión de 780.808 euros. Dichas acciones fueron emitidas por la Sociedad durante 2020.

Asimismo, se incluye un "Asset Sale Fee" que supone el 1,5% del precio de venta del activo que se liquidará el 50% mediante tesorería y el 50% mediante la emisión de acciones. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no se ha devengado ningún importe por dicho fee. Las ventas realizadas durante dichos ejercicios se corresponden con la ejecución de opciones de compra.

11.5 Patrimonio neto – Ajustes por cambio de valor

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

(Euros)	Saldo Inicial	Ingresos/ (gastos)	Saldo final
Ejercicio 2020			
Cobertura de flujos de efectivo	(171.536)	(23.559)	(195.095)
	(171.536)	**(23.559)**	**(195.095)**
Ejercicio 2019			
Cobertura de flujos de efectivo	-	(171.536)	(171.536)
	-	**(171.536)**	**(171.536)**

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

Al 31 de diciembre de 2020. el incentivo a largo plazo a favor del Consejero Ejecutivo de la Sociedad por los resultados obtenidos en el ejercicio 2020 asciende a 0 euros (1.785.187 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) es registrado como gasto de personal y se determina en base al importe calculado sobre el incremento de valor anual de la Sociedad (de acuerdo con los criterios de EPRA NAV ajustado) a 31 de diciembre de cada año y que incluye el valor de mercado de los activos a dicha fecha según las valoraciones que realiza un experto independiente. Si dicho incremento de valor es superior al 8%, el importe que se devenga supone un 10% del mismo hasta un máximo relacionado con la retribución fija del Consejero Ejecutivo.

Al 31 de diciembre de 2019, el importe para la provisión de los impuestos (IRPF) ascendía a 793.873 euros, legalmente aplicable para la retribución personal asignada.

Para las citadas acciones se establece un periodo de Lock up de tres años desde su concesión. Al cierre del ejercicio 2019 el importe neto del incentivo a favor del Consejero Ejecutivo de la Sociedad ascendía a 991.314 euros que se canceló con la entrega de 793.496 acciones de 1 euro de valor nominal y con una prima de emisión de 197.818 euros. Dichas acciones fueron emitidas por la Sociedad durante 2020.

13. PASIVOS FINANCIEROS

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

	2020			2019		
(Euros)	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	316.485.909	3.547.358	320.033.267	229.560.792	3.490.469	233.051.261
Derivados de cobertura	-	195.095	195.095	-	171.536	171.536
	316.485.909	**3.742.453**	**320.228.362**	**229.560.792**	**3.662.005**	**233.222.797**
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	1.950.683	13.153.065	15.103.748	989.140	57.962.076	58.951.216
	1.950.683	**13.153.065**	**15.103.748**	**989.140**	**57.962.076**	**58.951.216**
	318.436.592	**16.895.518**	**335.332.110**	**230.549.932**	**61.624.081**	**292.174.013**

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

	2020			2019		
(Euros)	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	316.485.909	3.742.453	320.228.362	229.560.792	3.662.005	233.222.797
	316.485.909	**3.742.453**	**320.228.362**	**229.560.792**	**3.662.005**	**233.222.797**
Pasivos financieros corrientes						
Deudas a corto plazo	1.950.683	-	1.950.683	989.140	-	989.140
Proveedores	-	11.164.432	11.164.432	-	56.326.833	56.326.833
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	1.359.219	1.359.219	-	1.138.098	1.138.098
Acreedores varios	-	181.201	181.201	-	131.678	131.678
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	448.213	448.213	-	365.467	365.467
	1.950.683	**13.153.065**	**15.103.748**	**989.140**	**57.962.076**	**58.951.216**
	318.436.592	**16.895.518**	**335.332.110**	**230.549.932**	**61.624.081**	**292.174.013**

El valor razonable de los préstamos y créditos de entidades de crédito a largo plazo es de 318.436.592 euros al 31 de diciembre de 2020 (230.549.932 euros al 31 de diciembre de 2019).

13.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre 2020 y 2019 es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
A largo plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	316.485.909	229.560.792
	316.485.909	229.560.792
A corto plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	1.950.683	989.140
	1.950.683	989.140
	318.436.592	**230.549.932**

Préstamos y créditos de entidades de crédito

El detalle de préstamos al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

(Euros)	Préstamos con garantía hipotecaria	Préstamos no hipotecarios	Líneas de crédito	Total
Ejercicio 2020				
Gastos formalización de deudas	(4.144.449)	-	-	**(4.144.449)**
Largo Plazo	318.832.238	1.798.120		**320.630.358**
Corto Plazo	1.618.562	201.880	(12.500)	**1.807.942**
Intereses a corto plazo	141.986	755	-	**142.741**
Gastos financieros devengados (Nota 16.7)	5.160.057	-	-	**5.160.057**

(Euros)	Préstamos con garantía hipotecaria	Préstamos no hipotecarios	Líneas de crédito	Total
Ejercicio 2019				
Gastos formalización de deudas	(3.366.664)	-	-	**(3.366.664)**
Largo Plazo	232.927.456	-	-	**232.927.456**
Corto Plazo	958.664	-	-	**958.664**
Intereses a corto plazo	30.476	-	-	**30.476**
Gastos financieros devengados (Nota 16.7)	4.572.598	-	-	**4.572.598**

Préstamos con garantía hipotecaria

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad ha firmado contratos de préstamo hipotecarios con:

- Banco Sabadell, por un importe total de principal de 45.818.600 euros, totalmente dispuestos a la fecha de cierre del ejercicio, con tipos de interés del 1,17% y 1,45% y vencimientos en el año 2027. Estos préstamos hipotecarios han sido concedidos para la adquisición de las promociones inmobiliarias situadas en la Calle Hércules (Móstoles), Paseo Democracia (Torrejón de Ardoz), Avenida Diagonal (Barcelona) y calle Atocha (Madrid).

- ING, por un importe total de principal de 32.000.000 euros, de los cuales a fecha de cierre se había dispuesto 25.500.000 euros, con un tipo de interés fijo establecido en el 1,25% y aplicable sobre el 80% del principal dispuesto y un interés variable, del EURIBOR 3 meses + 125 puntos básicos, sobre el 20% restante del principal dispuesto. El vencimiento de este préstamo es en el año 2027. Este préstamo hipotecario tiene como garantía la promoción inmobiliaria situada en Avenida de San Luis (Madrid).

- TargoBank, por un importe total de principal de 9.500.000 euros, totalmente dispuesto a fecha de cierre del ejercicio, con un tipo de interés del EURIBOR 3 meses + 150 puntos básicos y vencimiento en el año 2027. Este préstamo hipotecario tiene como garantía la promoción inmobiliaria situada en Calle Padilla (Madrid).

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad ha firmado un contrato de préstamo promotor con Banco Sabadell por un importe total de 21.600.000 euros, de los cuales se han dispuesto a 31 de diciembre de 2020 3.124.000 euros, con tipo de interés del 2,5% hasta el 30/06/23 y posteriormente del 1,7% hasta vencimiento en el año 2028. Este préstamo promotor ha sido concecido para la Sociedad Vivenio Promoción para el terreno "VALLECAS 6.24 A, C y D" en Vallecas (Madrid).

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad firmó contratos de préstamo hipotecarios con:

- Banco Sabadell por un importe total de principal de 42.710.072 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 las promociones inmobiliarias situadas en la calle Valencia (Barcelona), calle Balmes (Barcelona), calle Hermosilla (Madrid), calle Moncada (Valencia) y calle Jose Antonio Aguirre (Madrid).

Los préstamos de ING establecen el cumplimiento durante la vida de los préstamos de una serie de ratios financieros. A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

Los préstamos firmados durante los años anteriores y que a 31 de diciembre de 2020 siguen vigentes son los siguientes:

- Abanca, por un importe total de principal de 3.900.000 euros, con un tipo de interés de EURIBOR 1 año + 1,75% y vencimiento en el año 2024. Este préstamo ha sido concedido con el objetivo de financiar la adquisición de la promoción inmobiliaria situada en la calle Pino Negro (Madrid).

- BBVA por un importe total de principal de 21.500.000 euros, con un tipo de interés del 2,019% y vencimiento en el año 2023. Este préstamo ha sido concedido con el objetivo de financiar la adquisición de la promoción inmobiliaria situada en la calle Cerro de Vadecahonde (Madrid).

- ING por un importe total de principal de 17.959.950 euros, con unos tipos de interés de EURIBOR 3 meses + 1,5% aplicable sobre el 50% del principal dispuesto y 2,14% sobre el 20% restante del principal dispuesto y vencimiento en el año 2024. Estos préstamos hipotecarios han sido concedidos con el objeto de financiar la adquisición de las promociones inmobiliarias situadas en la calle Jovellanos (Madrid), camino de Humanes (Madrid) y calle Cambrils (Valencia).

- Liberbank por un importe total de principal de 22.500.000 euros, con un tipo de interés del EURIBOR 3 meses + 1,5% y vencimiento en el año 2024. Este préstamo ha sido concedido con el objetivo de financiar la adquisición de la promoción inmobiliaria situada en la avenida Talgo (Madrid).

- Sabadell por un importe total de principal de 126.382.000 euros, con unos tipos de interés del 1,7% y 1,8% y vencimiento en los años 2022, 2023 y 2025. Estos préstamos hipotecarios han sido concedidos con el objeto de financiar la adquisición de las promociones inmobiliarias situadas en la calle Liverpool / Paseo Miguel de Cervantes (Madrid), calle Arte Pop (Madrid), calle Granja de San Ildefonso (Madrid), calle Barcelona (Barcelona), calle Riereta (Barcelona), calle Montesa (Madrid), calle Sevilla (Palma de Mallorca), calle Sant Pere (Barcelona), calle Josep Tarradellas (Barcelona), calle Pere Calders (Barcelona) y calle Roc Codo (Barcelona).

- TargoBank por un importe total de principal de 6.050.000 euros, con unos tipos de interés del 1,5% y 1,7% y vencimiento en el año 2023. Estos préstamos hipotecarios han sido concedidos con el objeto de financiar la adquisición de las promociones inmobiliarias situadas en la calle Eric Svensson (Barcelona).

Préstamos no hipotecarios

En el ejercicio 2020 la Sociedad ha formalizado un préstamo con Liberbank con garantía ICO por un importe total de 2.000.000 euros de vencimiento en el 2025 y con tipo de interés del 1,7%.

Líneas de crédito

En el ejercicio 2020 se firma una línea de crédito con Bankinter, límite 5.000.000 euros no dispuestos a fecha de cierre.

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

(Euros)	2020	2019
Año 2020	-	989.140
Año 2021	1.950.683	1.618.562
Año 2022	9.382.646	8.842.921
Año 2023	43.784.862	42.874.365
Año 2024	44.038.256	42.860.350
Año 2025	110.582.586	109.564.997
Año 2026	31.295.714	27.166.261
Año 2027	78.598.117	-
Año 2028	2.948.181	-
	322.581.041	233.916.596

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

Información sobre coberturas

El Grupo tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés sobre la deuda hipotecaria que presenta con ING para cubrir los riesgos del 59,35% a los que se encuentran expuestos los flujos de efectivo futuros del mencionado préstamo. El nocional de la permuta financiera asciende a 5.000 miles de euros siendo su vencimiento en 2024.

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

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

- De cobertura eficaz, siempre que la relación entre la evolución del instrumento de cobertura y el subyacente se encuentre dentro de la horquilla 80%-125%, en cuyo caso, la valoración del derivado se registra contra patrimonio neto.

- De cobertura ineficaz, en cuyo caso, el efecto de la variación de los derivados designados como ineficaces o especulativos se recoge en el resultado del ejercicio.

El valor del derivado a 31 de diciembre de 2020 es de 195.095 euros (171.536 euros a 31 de diciembre de 2019).

13.2 Débitos y partidas a pagar - Otros

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

(Euros)	2020	2019
A largo plazo		
Fianzas recibidas y cobros anticipados por arrendamientos	3.547.358	3.490.469
	3.547.358	**3.490.469**
A corto plazo		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	13.153.065	57.962.076
	13.153.065	**57.962.076**
	16.700.423	**61.452.545**

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

Fianzas recibidas

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

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	2020	2019
Proveedores	11.164.432	56.326.833
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 17.1)	1.359.219	1.138.098
Acreedores varios	181.201	131.678
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	448.213	365.467
	13.153.065	**57.962.076**

A 31 de diciembre de 2020 el saldo de 11.164.432 euros incluye principalmente los pagos aplazados de inmuebles de Villaverde.

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

14. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	2020	2019
Activos por impuesto corriente	1.390.474	386.572
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	12.195.286	570.908
	13.585.760	**957.480**
Pasivos por impuesto corriente		-
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF	93.035	35.498
Seguridad Social	12.277	8.086
IVA	-	297.940
	105.312	**341.524**

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

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

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

14.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

2020 (Euros)	Cuenta de Resultados		Patrimonio Neto		Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	24.722.839		-		24.722.839
	Aumentos	**Disminuciones**	**Aumentos**	**Disminuciones**	
Impuesto sobre Sociedades	3.067.664	-	-	-	3.067.664
Diferencias permanentes	13.642	(1.747)	-	(139.573)	(127.678)
Diferencias temporarias					
Con origen en el ejercicio	23.583.709	-	-	-	23.583.709
Con origen en ejercicios anteriores	-	(789.148)	-	(441.674)	(1.200.822)
Bases imponibles negativas					-
Base imponible (resultado fiscal)					**25.920.356**
Base imponible Régimen Socimi					12.607.067
Base imponible Régimen General					13.593.995
Base imponible régimen EDAV					(280.706)

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

Para la nota fiscal de las presentes cuentas anuales consolidadas se ha tenido en cuenta el resultado de todo el año 2020 y 2019 de las sociedades que forman el Grupo ya que la tributación corresponderá a todo el periodo 2020 y 2019 y se quiere mostrar la provisión del impuesto de sociedades que va a ser declarada en la liquidación.

Las diferencias permanentes imputadas al patrimonio neto, antes de impuestos, incluye entre otros, los gastos de la ampliación de capital por importe de 127.590 euros (206.958 al 31 de diciembre de 2019) (Nota 11.3). Estos gastos no se reflejan en el Estado de ingresos y gastos reconocidos.

Las diferencias temporales incluyen principalmente la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias por importe de 18.046.112 euros (51.669.972 al 31 de diciembre de 2019) (Nota 8.3 y 16.8).

La Sociedad dominante se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI. Conforme a lo establecido en el mismo, el tipo fiscal aplicable a la base imponible es 0%. Durante el 2020 y 2019 deberá tributar a tipo general por el resultado de ventas realizadas en el ejercicio y no acogidas al régimen de SOCIMI al haberse realizado con anterioridad a los tres años de permanencia del activo en la Sociedad.

La Sociedad filial Nescam 2006, S.L. se encuentra acogida al régimen especial de EDAV (Entidades Dedicadas al Arrendamiento de Viviendas), lo que supone que la parte de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas al arrendamiento de viviendas que cumplan con los requisitos marcados para este régimen especial se encontrará bonificada en un 85% con carácter general y un 90% para el caso de viviendas cuyo arrendatario sea discapacitado. Para el ejercicio 2020 la cuantía de la referida bonificación asciende al importe de 14.615 euros (13.330 euros para el ejercicio 2019).

14.2 Pasivos por impuesto diferido

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

		Variaciones reflejadas en		
(Euros)	Saldo inicial	Cuenta de resultados	Patrimonio neto	Saldo final
Ejercicio 2020				
Pasivos por impuesto diferido				
Valoración de inversiones inmobiliarias	2.163.038	3.084.190	-	5.247.228
	2.163.038	3.084.190	-	5.247.228
	2.163.038	**3.084.190**	**-**	**5.247.228**

		Variaciones reflejadas en		
(Euros)	Saldo inicial	Cuenta de resultados	Patrimonio neto	Saldo final
Ejercicio 2019				
Pasivos por impuesto diferido				
Valoración de inversiones inmobiliarias	-	2.163.038	-	2.163.038
	-	2.163.038	-	2.163.038
	-	**2.163.038**	**-**	**2.163.038**

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

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

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

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido

en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

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

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

No se han distribuido dividendos con cargo a beneficios. 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.

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
34	29/09/2020	CL Picara Molinera 3	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 93% 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.

16. INGRESOS Y GASTOS

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

(Euros)	2020	2019
Segmentación por categorías de actividades		
Arrendamiento de viviendas, plazas de garaje y locales comerciales (Nota 8.2)	24.150.879	17.577.029
	24.150.879	**17.577.029**
Segmentación por mercados geográficos		
España	24.150.879	17.577.029
	24.150.879	**17.577.029**

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

(Euros)	2020	2019
Ingresos por gastos repercutidos a los inquilinos (Nota 8.2)	2.020.713	1.589.392
	2.020.713	**1.589.392**

16.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	1.422.532	2.943.564
Cargas sociales		
Seguridad social	98.432	78.336
Otros gastos sociales	11.751	12.708
	1.532.715	**3.034.608**

16.3 Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Arrendamientos (Nota 7.2)	35.088	30.288
Reparaciones y conservación	3.568.210	2.727.066
Servicios profesionales independientes	3.750.334	5.835.483
Primas de seguros	663.060	516.572

Servicios bancarios	21.317	22.020
Suministros	705.839	329.112
Otros servicios	2.107.177	3.471.984
	10.851.025	**12.932.525**

16.4 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Inmovilizado intangible (Nota 6)	(17.090)	(10.415)
Inmovilizado material (Nota 7)	(16.500)	(8.760)
	(33.590)	**(19.175)**

16.5 Resultados por enajenación de inmovilizado

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

(Euros)	2020	2019
Inversiones inmobiliarias (Nota 8.1)	137.274	236.562
	137.274	**236.562**

16.6 Ingresos financieros

El detalle de ingresos financieros es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Intereses de terceros		
Otros ingresos financieros	49	3.106.450
	49	**3.106.450**

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

16.7 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Intereses por deudas con terceros (Nota 13.1)	5.160.057	4.572.598
Otros gastos financieros	18.349	45.682
	5.178.406	**4.618.280**

16.8 Variaciones del valor de las inversiones inmobiliarias

(Euros)	2020	2019
Inversiones inmobiliarias (Nota 8.3)	18.046.112	51.669.972
	18.046.112	**51.669.972**

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante los ejercicios 2020 y 2019, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

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

17.1 Entidades vinculadas

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

(Euros)	Otras partes vinculadas	Total
Ejercicio 2020		
Proveedores (Nota 13.2)	1.359.219	**1.359.219**
Ejercicio 2019		
Proveedores (Nota 13.2)	1.138.098	**1.138.098**

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

(Euros)	Otras partes vinculadas	Total
Ejercicio 2020		
Arrendamientos operativos (Nota 16.3)	35.088	35.088
Recepción de servicios	2.807.351	2.807.351
Total Gastos	**2.842.439**	**2.842.439**
Intermediación compraventa inmuebles	1.551.078	1.551.078
Total otras transacciones	**1.551.078**	**1.551.078**

(Euros)	Otras partes vinculadas	Total
Ejercicio 2019		
Arrendamientos operativos (Nota 16.3)	30.288	30.288
Recepción de servicios	1.683.039	1.683.039
Incentivo (Nota 11.4)	3.912.812	3.912.812
Total Gastos	**5.626.139**	**5.626.139**
Intermediación compraventa inmuebles	5.279.456	5.279.456
Total otras transacciones	**5.279.456**	**5.279.456**

Durante el ejercicio 2020 el Grupo recibió servicios profesionales de su Socio, Renta Corporación Real Estate, S.A., por importe de 4.393.517 euros (10.875.307 euros durante el ejercicio 2019).

17.2 Administradores y alta dirección

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

(Euros)	Fijo	Variable	Total
Ejercicio 2020			
Retribuciones Salariales a Consejeros	506.940	354.858	861.798
Total	**506.940**	**354.858**	**861.798**

(Euros)	Fijo	Variable	Total
Ejercicio 2019			
Retribuciones Salariales a Consejeros	406.940	2.070.045	2.476.985
Total	**406.940**	**2.070.045**	**2.476.985**

Al 31 de diciembre de 2020 el total de retribuciones salariales a la Alta dirección y el total de retribuciones salariales a consejeros ha ascendido a 1.087.023 euros (2.691.484 euros a 31 de diciembre de 2019), de los cuales 680.190 corresponden a la parte fija y 406.833 a la parte variable (571.940 euros y 2.119.545 euros a 31 de diciembre de 2019).

Al 31 de diciembre 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.

A 31 de diciembre 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.

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

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

18.1 Riesgo de crédito

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

La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre era la siguiente:

(Euros)	2020	2019
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 9)	2.252.813	1.993.503
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 9 y 14)	15.776.422	1.203.063
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 9)	387.284	493.952
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10)	1.806.879	65.114.436
	20.223.398	**68.804.954**

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

Actividades de explotación

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

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

(Euros)	Operaciones continuadas	
	2020	2019
No vencidos	77.232	-
Vencidos pero no dudosos		
Menos de 30 días	151.202	52.210
Entre 30 y 60 días	87.018	34.348
Entre 60 y 90 días	247.405	20.772
Entre 90 días y 120 días	263.851	12.251
Más de 120 días	74.000	117.569
	900.708	**237.150**
Facturas pendientes de emitir	1.289.954	-
Total	**2.190.662**	**237.150**

18.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. El Grupo realiza operaciones de permutas financieras de tipo de interés que son designadas como operaciones de cobertura de los préstamos correspondientes. Al 31 de diciembre de 2020, una vez consideradas las permutas financieras de tipo de interés, el 84% 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)	2020	2019
Financiación no corriente de terceros no grupo a tipo de interés variable	50.020.805	34.103.991
Financiación no corriente de terceros no grupo a tipo de interés fijo	272.417.495	199.782.129

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

19 OTRA INFORMACIÓN

19.1 Estructura del personal

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

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas con discapacidad > 33% del total empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
Ejercicio 2020					
Consejeros	1	-	1	1	-
Alta dirección	1	-	1	1	-
Técnicos y profesionales de apoyo	3	4	7	5	-
	5	**4**	**9**	**7**	**-**

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Consejo de Administración está formado por 5 personas, siendo todos ellos hombres y siendo empleado únicamente uno de ellos.

19.2 Honorarios de auditoría

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

(Euros)	2020	2019
Servicios de auditoría	41.689	41.154
Otros servicios	25.360	25.189
	67.049	**66.343**

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

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

	2020	2019
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	13	5
Ratio de operaciones pagadas	12	5
Ratio de operaciones pendientes de pago	25	10
(Miles de euros)		
Total pagos realizados	79.258.487	339.664.271
Total pagos pendientes	5.100.753	721.534

20 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 24 de febrero de 2021, la Sociedad Vivenio Beta, firma un contrato de financiación por importe de hasta 65.000.000 euros.

Con fecha 25 de febrero de 2021, y con efectos desde el 1 de enero del mismo año, se firmó un contrato por el cual se deja sin efecto el AMA (Asset Management Agreement) que existía entre Renta Corporación Real Estate SA y Vivenio Residencial Socimi, SA, sustituyéndose por un IMA (Investment Management Agreement) en términos similares a los que ya estaban recogidos en el mencionado AMA. Esto supone de hecho el mantenimiento de los plazos, términos y condiciones del AMA en la parte de inversiones y la eliminación de la parte de gestión de activos, que se incorpora en Vivenio como parte de su proceso de internalización de la gestión de sus inmuebles.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

De conformidad con lo previsto en la normativa aplicable, el Consejo de Administración elabora el presente informe de gestión como ampliación a lo indicado en la memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020, en el que se resumen las actuaciones más relevantes de Vivenio Residencial Socimi, S.A. y Sociedades dependientes durante el ejercicio 2020.

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

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

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

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

El 31 de diciembre de 2018 las acciones de la Sociedad dominante fueron admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (segmento SOCIMIs), con un precio inicial de cotización de 1,15 € por acción. El valor bursátil por acción a 31 de diciembre de 2020 era de 1,14 € por acción.

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

2. Evolución de los negocios del Grupo durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020

El resultado de explotación consolidado bajo normativa IFRS ha ascendido a 11.855 miles euros a 31 de diciembre de 2020.

El importe neto de la cifra de negocios consolidada corresponde a ingresos por arrendamientos por importe de 24.151 miles de euros y a ingresos por refacturación de gastos por 2.021 miles de euros.

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020, el Grupo se ha dedicado a renovación y consolidación de los alquileres de las propiedades en su cartera.

En este sentido, caben destacar las siguientes operaciones durante el ejercicio 2020:

- Entrada en explotación de 2 inmuebles situados en la provincia de Madrid, adquiridos mediante contratos de "llave en mano", una vez finalizada la construcción de los mismos y obtenidas las licencias correspondientes.
- Adquisición de una parcela urbana en Madrid, por valor de 55 millones de Euros.
- Inicio de las obras de promoción y desarrollo, una vez obtenidas las respectivas licencias, de dos promociones en las parcelas urbanas situadas en Vallecas y Madrid.
- Finalización de las obras de rehabilitación llevadas a cabo en el edificio situado en Calle Balmes 164-166.
- Continuación e inicio de obras de rehabilitación y mejora de varios de nuestros inmuebles, siendo las más significativas las desarrolladas en los inmuebles situados en Calle Valencia (Barcelona), Calle Hermosilla (Madrid), Avenida San Luis (Madrid) y Paseo Democracia (Torrejón de Ardoz) que ha supuesto durante el 2020 una inversión de 6.133 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2020, el Grupo cuenta con 34 inversiones inmobiliarias directas bajo gestión.

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

3. Efectos de la pandemia COVID-19 en la actividad de la Sociedad

El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes que ha impactado en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Durante el ejercicio 2020 se han adoptado una serie de medidas para hacer frente al impacto económico y social que ha generado esta situación, que entre otros aspectos han supuesto restricciones a la movilidad de las personas. En particular, el Gobierno de España procedió, entre otras medidas, a la declaración del estado de alarma mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que fue levantado el 1 de julio de 2020, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante, entre otros, el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas está en vigor el estado de alarma declarado por el Gobierno de España mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, aprobado inicialmente hasta el 9 de noviembre de 2020, y que mediante el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, ha sido prorrogado hasta 9 de mayo de 2021.

La evolución de la pandemia está teniendo consecuencias para la economía en general y para las operaciones del Grupo.

Una de las implicaciones consideradas por el Grupo a consecuencia del Covid-19 ha sido la evaluación del riesgo de crédito de los clientes en el entorno actual del mercado, que podría sufrir un incremento, dependiendo de la actividad de sus negocios y el grado de severidad que el Covid-19 tenga sobre los mismos.

Conforme a lo anterior, el Grupo, ha evaluado la aplicación del enfoque simplificado de deterioro y riesgo de crédito, y teniendo en consideración, las características de los contratos de alquiler y los cobros recibidos hasta la fecha, ha concluido que el incremento del riesgo de crédito de sus clientes no se ha visto afectado significativamente.

En relación con sus restantes activos financieros expuestos a riesgo de crédito, correspondientes fundamentalmente a créditos con terceros, los Administradores han evaluado que no se ha producido un incremento significativo de dicho riesgo, considerando las medidas acordadas en su caso con los prestatarios y la expectativa a largo plazo basada sobre todo en la experiencia histórica con dichas entidades que permiten estimar que el riesgo de crédito durante la vida esperada del activo financiero se mantiene en línea con el ejercicio anterior.

No obstante lo anterior, el Grupo monitoriza constantemente la evolución del citado riesgo de crédito.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas no se han producido efectos significativos en la actividad del Grupo y, conforme a las estimaciones actuales de los Administradores del Grupo, no se estiman efectos relevantes en el ejercicio 2021.

4. Política de dividendos

Las SOCIMIs están reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Dichas sociedades, están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio en la forma establecida en el artículo 6 de la Ley SOCIMIs.

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

Para el año 2020 se hace la propuesta por el Consejo de repartir un dividendo de 3.100.873 Euros, de acuerdo con lo establecido para las SOCIMIs

5. Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores es de 25 días.

6. Actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente

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

7. Operaciones sobre acciones propias

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad dominante ha procedido a las siguientes operaciones:

- Compra de 4.347 acciones a un precio de 1,14 Euros/acción.

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

8. Gestión del riesgo

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

9. Actividades realizadas en materia de investigación y desarrollo

El Grupo no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2020.

10. Hechos posteriores

Con fecha 24 de febrero de 2021, la Sociedad Vivenio Beta, firma un contrato de financiación por importe de hasta 65.000.000 euros.

Con fecha 25 de febrero de 2021, y con efectos desde el 1 de enero del mismo año, se firmó un contrato por el cual se deja sin efecto el AMA (Asset Management Agreement) que existía entre Renta Corporación Real Estate SA y Vivenio Residencial Socimi, SA, sustituyéndose por un IMA (Investment Management Agreement) en términos similares a los que ya estaban recogidos en el mencionado AMA. Esto supone de hecho el mantenimiento de los plazos, términos y condiciones del AMA en la parte de inversiones y la eliminación de la parte de gestión de activos, que se incorpora en Vivenio como parte de su proceso de internalización de la gestión de sus inmuebles.

11. Evolución previsible del Grupo

La evolución esperada del Grupo para en 2021 es continuar con sus elevadas tasas de ocupación y

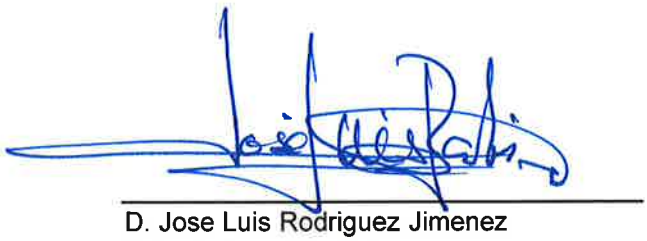
consolidar los niveles de rentas de sus activos en cartera. El Grupo también espera continuar con la adquisición de activos de acuerdo con su filosofía de inversión, así como en el desarrollo y ejecución de su plan de mejora y rehabilitación de sus activos en cartera, sin olvidar la construcción de las nuevas promociones sobre los terrenos adquiridos.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Los miembros del Consejo de Administración han formulado las cuentas anuales e informe de gestión adjuntos del ejercicio 2020 en su reunión del 23 de Marzo de 2021. Todas las hojas de dichas cuentas anuales, que se incluyen en las páginas 1 a 57

Asimismo, las 5 hojas adjuntas y siguientes a la presente diligencia, incluyen las firmas originales, trasmitidas 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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

D. Martin Vos
Presidente

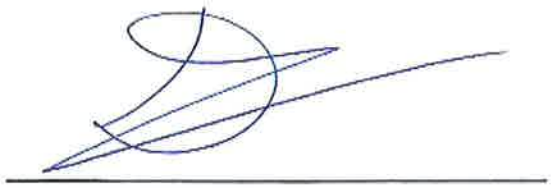
VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

D. Alfonso Raphael Torres Villalba
Consejero

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS



D. Daniel Loureda López
Consejero

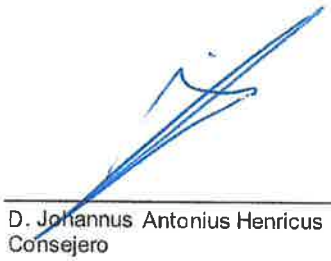
VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS



D. Johannus Antonius Henricus Hans Spikker
Consejero

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

Ernst & Young, S.L.
Calle de Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

Tel: 902 365 456
Fax: 915 727 238
ey.com

Building a better working world

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción

La Sociedad tiene registrado en el epígrafe de inversiones inmobiliarias, del balance al 31 de diciembre de 2020, un importe de 673.621 miles de euros, que corresponden principalmente a inmuebles arrendados a terceros. El desglose correspondiente a estos activos se encuentra en la nota 7 de la memoria adjunta. Los Administradores determinan con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias dotando las oportunas correcciones por deterioro, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de los mismos. El detalle de las diferentes metodologías empleadas se encuentra desglosadas en las Notas 2.3 y 4.3 de la memoria adjunta. Para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, los administradores toman como valores de referencia la valoración realizada por expertos independientes de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". La determinación de estos valores razonables requiere de la realización de juicios y estimaciones complejos por parte de los expertos independientes y de la Dirección.

La relevancia de los importes involucrados y la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las asunciones consideradas por la Dirección, como por ejemplo las tasas de descuento o las "yields" de salida, nos ha hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

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

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/21/06174 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº S0530)

51076942Z ALFONSO FERNANDO BALEA (R: B78970506)

Alfonso Balea López
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 20970)

26 de marzo de 2021

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

ÍNDICE

- Balance correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
- Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2020	2019
ACTIVO NO CORRIENTE		**681.543.766**	**675.016.397**
Inmovilizado intangible	**5**	**352.283**	**159.721**
Patentes, licencias, marcas y similares		18.109	27.980
Aplicaciones informáticas		344.174	131.741
Inmovilizado material	**6**	**168.709**	**111.811**
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		168.709	111.811
Inversiones inmobiliarias	**7**	**673.620.991**	**668.687.535**
Construcciones		673.620.991	668.687.535
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**8**	**5.171.589**	**4.096.232**
Instrumentos de patrimonio		5.171.589	4.096.232
Inversiones financieras a largo plazo	**9**	**2.230.194**	**1.961.098**
Otros activos financieros		2.230.194	1.961.098
ACTIVO CORRIENTE		**323.237.511**	**184.515.708**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**1.379.088**	**884.049**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	**9**	615.675	192.028
Deudores varios	**9**	100.849	20.426
Personal	**9**	-	8.432
Activos por impuesto corriente	**14**	662.564	662.564
Otros créditos con las Administraciones Públicas	**14**	-	599
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	**9**	**320.377.811**	**122.425.739**
Otros activos financieros		320.377.811	122.425.739
Inversiones financieras a corto plazo	**9**	**162.625**	**392.897**
Otros activos financieros		162.625	392.897
Periodificaciones a corto plazo		**51.621**	**48.890**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**10**	**1.266.366**	**60.764.133**
Tesorería		1.266.366	60.764.133
TOTAL ACTIVO		**1.004.781.277**	**859.532.105**

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2020	2019
PATRIMONIO NETO		**685.700.968**	**621.358.864**
FONDOS PROPIOS		**685.896.063**	**621.530.400**
Capital	**11.1**	**619.863.368**	**564.619.264**
Capital escriturado		619.863.368	564.619.264
Prima de emisión	**11.2**	**77.452.856**	**63.898.852**
Reservas	**11.3**	**(1.815.316)**	**(1.687.726)**
Otras reservas		(1.815.316)	(1.687.726)
Acciones y participaciones en patrimonio propias		**(295.255)**	**(290.300)**
Resultados de ejercicios anteriores	**11.3**	**(13.701.495)**	**(11.652.407)**
Resultado del ejercicio	**3**	**3.678.095**	**(2.049.088)**
Otros instrumentos de patrimonio neto	**11.4 y 12**	**713.810**	**8.691.805**
AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR	**11.5**	**(195.095)**	**(171.536)**
Operaciones de cobertura		**(195.095)**	**(171.536)**
PASIVO NO CORRIENTE		**313.531.910**	**233.266.124**
Deudas a largo plazo	**13**	**313.531.910**	**233.266.124**
Deudas con entidades de crédito		309.899.206	229.629.641
Derivados	**11.5**	195.095	171.536
Otros pasivos financieros		3.437.609	3.464.947
PASIVO CORRIENTE		**5.548.399**	**4.907.117**
Provisiones a corto plazo		**49.424**	**1.016.873**
Deudas a corto plazo	**13**	**1.950.683**	**989.140**
Deudas con entidades de crédito		1.950.683	989.140
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**3.548.292**	**2.901.104**
Proveedores	**13**	2.112.610	1.231.247
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	**13**	738.646	1.138.098
Acreedores varios	**13**	177.997	121.913
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	**13**	448.213	365.467
Otras deudas con las Administraciones Públicas	**14**	70.826	44.379
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**1.004.781.277**	**859.532.105**

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

	Notas	2020	2019
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	**16.1**	**23.582.328**	**17.217.757**
Prestaciones de servicios		23.582.328	17.217.757
Otros ingresos de explotación		**2.273.817**	**1.523.010**
Total ingresos por refacturación de gastos	**16.1**	1.924.541	1.523.010
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		349.276	-
Gastos de personal	**16.2**	**(1.532.716)**	**(3.034.608)**
Sueldos, salarios y asimilados		(1.422.532)	(2.943.564)
Cargas sociales		(110.184)	(91.044)
Otros gastos de explotación		**(12.629.931)**	**(14.757.220)**
Servicios exteriores	**16.3**	(10.254.520)	(12.647.641)
Tributos		(2.030.678)	(1.742.145)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	**9.1**	(344.733)	(367.434)
Amortización del inmovilizado	**16.4**	**(4.424.756)**	**(3.118.743)**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		**847.704**	**2.217.741**
Deterioros y pérdidas	**7 y 16.5**	789.148	2.194.551
Resultados por enajenaciones y otras	**7 y 16.6**	58.556	23.190
Otros resultados		**66.286**	**41.580**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**8.182.732**	**89.517**
Ingresos financieros	**16.7**	**-**	**3.106.451**
De valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros		-	3.106.451
Gastos financieros	**16.8**	**(5.160.250)**	**(4.582.335)**
Por deudas con terceros		(5.160.250)	(4.582.335)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	**8**	**655.613**	**(655.613)**
Deterioros y pérdidas		655.613	(655.613)
RESULTADO FINANCIERO		**(4.504.637)**	**(2.131.497)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**3.678.095**	**(2.041.980)**
Impuesto sobre beneficios	**14**	**-**	**(7.108)**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**3.678.095**	**(2.049.088)**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**3**	**3.678.095**	**(2.049.088)**

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondientes al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

	Notas	2020	2019
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	3.678.095	(2.049.088)
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO			
Por coberturas de flujos de efectivo	11.5	(23.559)	(171.536)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		(23.559)	(171.536)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		3.654.536	(2.220.624)

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondientes al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

	Capital escriturado (Nota 11.1)	Prima de emisión (Nota 11.2)	Reservas (Nota 11.3)	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultados de ejercicios anteriores (Nota 11.3)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Otros instrumentos de patrimonio neto (Nota 11.4 y 12)	Ajustes por cambio de valor (Nota 11.5)	TOTAL
SALDO, FINAL DEL AÑO 2018	**286.459.299**	**17.500.701**	**(1.486.270)**	**(295.001)**	**(93.731)**	**(11.558.676)**	**10.933.066**	**-**	**301.459.388**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	**(2.049.088)**	-	**(171.536)**	**(2.220.624)**
Operaciones con socios y propietarios									
Aumentos de capital (Nota 11.1)	278.159.965	46.398.151	-	-	-	-	(10.933.066)	-	**313.625.050**
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	**(201.456)**	**4.701**	**(11.558.676)**	**11.558.676**	-	-	**(196.755)**
Otros instrumentos de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	**8.691.805**	-	**8.691.805**
SALDO, FINAL DEL AÑO 2019	**564.619.264**	**63.898.852**	**(1.687.726)**	**(290.300)**	**(11.652.407)**	**(2.049.088)**	**8.691.805**	**(171.536)**	**621.358.864**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	**3.678.095**	-	**(23.559)**	**3.654.536**
Operaciones con socios y propietarios									
Aumentos de capital (Nota 11.1)	**55.244.104**	**13.554.004**	-	-	-	-	**(8.691.805)**	-	**60.106.303**
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	**(127.590)**	**(4.955)**	**(2.049.088)**	**2.049.088**	-		**(132.545)**
Otros instrumentos de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	**713.810**	-	**713.810**
SALDO, FINAL DEL AÑO 2020	**619.863.368**	**77.452.856**	**(1.815.316)**	**(295.255)**	**(13.701.495)**	**3.678.095**	**713.810**	**(195.095)**	**685.700.968**

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

	Notas	2020	2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**3.678.095**	**(2.041.980)**
Ajustes del resultado		**8.402.863**	**3.228.397**
Amortización del inmovilizado	16.4	4.424.756	3.118.743
Correcciones valorativas por deterioro	9.1	344.733	367.434
Deterioro y Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	16.5 y 16.6	(847.704)	(2.217.741)
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	8	(655.613)	655.613
Gastos financieros	16.8	5.160.250	4.582.335
Ingresos financieros	16.7	-	(3.106.451)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	11.5	(23.559)	(171.536)
Cambios en el capital corriente		**121.102.521**	**(117.999.719)**
Deudores y otras cuentas a cobrar		(839.772)	(481.482)
Otros activos corrientes		122.386.915	(121.364.961)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(444.623)	3.831.496
Otros pasivos corrientes		-	(30.082)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(4.273.645)**	**(1.071.087)**
Pagos de intereses	16.7	-	3.106.451
Cobros de intereses		(4.273.645)	(4.171.339)
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		-	(6.199)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**128.909.834**	**(117.884.389)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		**(9.350.440)**	**(276.785.621)**
Inmovilizado intangible	5	(209.652)	(92.072)
Inmovilizado material	6	(73.398)	(33.990)
Inversiones inmobiliarias	7	(8.647.647)	(276.616.324)
Otros activos financieros		(419.741)	(43.235)
Cobros por desinversiones		**114.606**	**74.027.072**
Inversiones inmobiliarias	7	114.606	74.027.072
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**(9.235.834)**	**(202.758.549)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**59.978.715**	**313.826.506**
Emisión de instrumentos de patrimonio		59.978.715	313.826.506
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**(239.150.482)**	**47.585.054**
Deudas con entidades de crédito		81.254.667	39.928.710
Deudas con empresas del grupo y asociadas		(320.377.811)	6.825.025
Otras deudas		(27.338)	831.319
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**(179.171.767)**	**361.411.560**
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**(59.497.767)**	**40.768.622**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	10	60.764.133	19.995.511
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	1.266.366	60.764.133
		(59.497.767)	**40.768.622**

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

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

1.1 Régimen SOCIMI

El 8 de mayo de 2017 se solicitó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación desde su constitución. La Sociedad ha procedido a registrar a 31 de diciembre de 2020 y 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 procedió aplicar el régimen fiscal de SOCIMI desde el ejercicio 2017.

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

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

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

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

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

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:

   a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

   b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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 periodo 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 periodo 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 periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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

- Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.

- Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.

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

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

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

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

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

2.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

2.2 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 2020, las correspondientes al ejercicio anterior.

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

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

Valoración y deterioro de las inversiones inmobiliarias

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

La Sociedad periódicamente utiliza terceros ajenos a la entidad como expertos para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios, tanto los gestionados directamente como a través de las empresas del grupo y asociadas en que participa, sobre los cuales se asienta fundamentalmente el valor recuperable de los mismas. A 31 de diciembre de 2020, las valoraciones por CBRE Valuation Advisory, S.A., aunque señalan que la pandemia y las medidas adoptadas para hacer frente al Covid-19 continúan afectando a la economía y al mercado inmobiliario a nivel global, destacan que, a fecha de su valoración, los mercados inmobiliarios ya han empezado a trabajar de nuevo, con un volumen de transacciones y otras evidencias de mercado suficientes en las que basar su opinión de valor.

Impuesto sobre beneficios

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

Las SOCIMIs, sociedades españolas semejantes a los "real estate investment trusts" (REITs) europeos, son entidades dedicadas a la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento durante, al menos, tres años, a las que también se les permite la tenencia de participaciones en otras entidades de inversión inmobiliaria (como otras SOCIMIs, Fondos de Inversión Inmobiliaria (FIIs), Sociedades de Inversión Inmobiliaria (SIIs), fondos 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) Periodo 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 periodo de tenencia de tres años se extiende a las Participaciones Aptas.

f) Política de distribución. En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptas; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el período de tenencia descrito en el apartado (e) anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido 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 cumple los requisitos establecidos en la anterior Ley a fecha de las presentes cuentas anuales.

2.4 Efectos de la pandemia COVID-19 en la actividad de la Sociedad

El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes que ha impactado en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Durante el ejercicio 2020 se han adoptado una serie de medidas para hacer frente al impacto económico y social que ha generado esta situación, que entre otros aspectos han supuesto restricciones a la movilidad de las personas. En particular, el Gobierno de España procedió, entre otras medidas, a la declaración del estado de alarma mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que fue levantado el 1 de julio de 2020, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante, entre otros, el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales está en vigor el estado de alarma declarado por el Gobierno de España mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, aprobado inicialmente hasta el 9 de noviembre de 2020, y que mediante el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, ha sido prorrogado hasta 9 de mayo de 2021.

La evolución de la pandemia está teniendo consecuencias para la economía en general y para las operaciones de la Sociedad, cuyos efectos en los próximos meses son inciertos y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido efectos significativos en la actividad de la Sociedad y, conforme a las estimaciones actuales de los Administradores de la Sociedad, no se estiman efectos relevantes en el ejercicio 2021.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2020, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2020
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (beneficio)	3.678.095
	3.678.095
Aplicación	
A reserva legal	367.810
A dividendo	3.100.873
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	209.412
	3.678.095

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

4.1 Inmovilizado intangible

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

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

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

Propiedad Industrial

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

Aplicaciones informáticas

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

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

4.2 Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

La determinación del valor razonable de todos y cada uno de los activos fue realizada a fecha 31 de diciembre de 2020, a partir de evidencias del mercado que son uniformes con las fuentes de información externa.

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

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

4.4 Deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

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

4.5 Arrendamientos

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

Sociedad como arrendador

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

4.6 Activos financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

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

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo

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

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

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

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

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

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

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

Cancelación

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

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

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

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

4.7 Deterioro del valor de los activos financieros

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

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

Instrumentos de deuda

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

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

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

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

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

4.8 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

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

Cancelación

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

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

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

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

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

4.9 Coberturas contables

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

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

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

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

Para contabilizar las coberturas, éstas son clasificadas como:

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

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

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

4.10 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.11 Impuestos sobre beneficios

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

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

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

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 la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

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

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

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

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

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

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

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

4.13 Ingresos y gastos

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

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

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

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

4.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

4.15 Transacciones con partes vinculadas

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

- Las aportaciones no dinerarias de un negocio a una empresa del grupo se valoran, en general, por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las cuentas anuales en la fecha en la que se realiza la operación.

- En las operaciones de fusión y escisión de un negocio, los elementos adquiridos se valoran, en general, por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

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

4.16 Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio

La totalidad de los planes vigentes de retribución a largo plazo a sus empleados, que incluyen planes sobre acciones, se liquidan mediante la entrega de acciones de la Sociedad, las cuales cotizan en el Segmento BME Growth de BME MTF. El gasto de personal se determina en base al importe calculado sobre el incremento de valor anual de la Sociedad (de acuerdo con los criterios de EPRA NAV ajustado) a 31 de diciembre de cada año y que incluye el valor de mercado de los activos a dicha fecha según las valoraciones que realiza un experto independiente. Si dicho incremento de valor es superior al 8%, el importe que se devenga supone un 10% del mismo hasta un máximo relacionado con la retribución fija de las personas a las que aplique el plan de retribución. Los importes devengados se liquidan con acciones se registran en el epígrafe de "Otros instrumentos de patrimonio neto", una vez realizada la deducción de la provisión para los impuestos legalmente aplicables (IRPF) por la retribución personal asignada.

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2020					
Coste					
Propiedad Industrial	48.298	1.821	-	-	50.119
Aplicaciones Informáticas	131.741	207.831	-	-	339.572
	180.039	**209.652**	-	-	**389.691**
Amortización acumulada					
Propiedad Industrial	(20.318)	(11.692)	-	-	(32.010)
Aplicaciones Informáticas	-	(5.398)	-	-	(5.398)
	(20.318)	**(17.090)**	-	-	**(37.408)**
Valor neto contable	**159.721**				**352.283**

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2019					
Coste					
Propiedad Industrial	47.487	811	-	-	48.298
Aplicaciones Informáticas	40.480	91.261	-	-	131.741
	87.967	**92.072**	-	-	**180.039**
Amortización acumulada					
Propiedad Industrial	(9.904)	(10.414)	-	-	(20.318)
	(9.904)	**(10.414)**	-	-	**(20.318)**
Valor neto contable	**78.063**				**159.721**

5.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas de aplicaciones informáticas del ejercicio 2020 y 2019 se corresponden a la adquisición y desarrollo del sistema informático SAP y el desarrollo de una aplicación para los inquilinos.

6. INMOVILIZADO MATERIAL

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

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2020					
Coste					
Mobiliario	89.941	66.746	-	-	156.687
Equipos proceso información	43.488	6.652	-	-	50.140
	133.429	**73.398**	-	-	**206.827**
Amortización acumulada					
Mobiliario	(16.664)	(11.760)	-	-	(28.424)
Equipos proceso información	(4.954)	(4.740)	-	-	(9.694)
	(21.618)	**(16.500)**	-	-	**(38.118)**
Valor neto contable	**111.811**				**168.709**

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

6.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas del ejercicio 2020 y 2019 se deben fundamentalmente a la adquisición de mobiliario y equipos informáticos destinados a la oficina de la Sociedad en Madrid.

Los traspasos del ejercicio 2019 se correspondían al mobiliario de un piso piloto, que fueron traspasados desde inversiones inmobiliarias (Nota 7), así como con la amortización del ejercicio.

6.2 Arrendamientos operativos

La Sociedad tiene arrendadas sus oficinas centrales en Madrid Renta Corporación Real Estate, S.A. con un vencimiento inicial hasta el 31 de mayo de 2018. Este contrato se renueva tácitamente por periodos de un año si ninguna de las partes se opone.

Los gastos de dicho contrato han ascendido a 35.088 euros en el ejercicio 2020 (30.288 en el ejercicio 2019) (Nota 16.3).

6.3 Otra información

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

Al cierre de 2020 y 2019 la Sociedad no tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados. Tampoco existen elementos dentro del inmovilizado material afectos a garantías, ni tampoco sujetos a restricciones en cuanto a su titularidad.

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2020					
Coste					
Construcciones	674.547.887	8.647.647	(114.606)	-	683.080.928
	674.547.887	**8.647.647**	**(114.606)**	**-**	**683.080.928**
Amortización acumulada					
Construcciones	(5.071.204)	(4.391.166)	2.433	-	(9.459.937)
	(5.071.204)	**(4.391.166)**	**2.433**	**-**	**(9.459.937)**
Deterioro					
Construcciones	(789.148)	-	789.148	-	-
	(789.148)	**-**	**789.148**	**-**	**-**
Valor neto contable	**668.687.535**				**673.620.991**

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

7.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas de construcciones del ejercicio 2020 se corresponden principalmente a las obras de rehabilitación y mejora de los inmuebles en explotación de la Sociedad, siendo las más significativas las desarrolladas en las promociones de Valencia (Barcelona), Hermosilla (Madrid), Paseo de la Democracia (Torrejón de Ardoz), Montesa (Madrid) y Avenida San Luis (Madrid).

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

Las bajas de construcciones del ejercicio 2020 se corresponden principalmente con la venta de una vivienda ubicada en Jovellanos (Madrid) al ejercerse el ejercicio de opción de compra contemplado en el contrato de alquiler. Ha supuesto a la Sociedad unos beneficios de 58.556 euros (Nota 16.6).

Las bajas de construcciones del ejercicio 2019 se correspondían principalmente con la venta, por ejercicio de opción de compra, de una vivienda ubicada en Jovellanos (Madrid), que supuso a la Sociedad unos beneficios de 23.190 euros (Nota 16.6).

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

7.2 Arrendamientos operativos

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

Los ingresos por rentas y por gastos repercutidos provenientes de dichos contratos han ascendido en el ejercicio 2020 a 23.582.328 euros y 1.924.541 euros, respectivamente (17.217.757 euros y 1.523.010 euros, respectivamente, en el ejercicio 2019) (Nota 16.1).

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos, sin incluir amortizaciones, durante el ejercicio han sido 11.285.471 euros (9.105.792 euros en el ejercicio 2019).

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

(Euros)	2020	2019
Hasta un año	22.640.126	16.938.770
De un año a cinco años	64.941.337	33.497.971
Más de cinco años	25.150.475	11.147.857
	112.731.938	**61.584.598**

7.3 Otra información

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad no tiene comprometidas adquisiciones de activos.

La Sociedad tenía inversiones inmobiliarias con un valor neto contable al 31 de diciembre de 2020 de 656.108.800 euros (460.178.729 euros al 31 de diciembre de 2019), hipotecadas como garantía de préstamos por importe de 313.696.650 euros a dicha fecha (233.883.851 euros al 31 de diciembre de 2019).

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha registrado una reversión del deterioro de 789.148 euros que tenía dotada en las promociones Roc Codo 14 (Sant Cugat del Valles), Moncada 96 (Valencia), Cr. Balmes 164-166 (Barcelona) y Democracia 10 (Torrejón de Ardoz).

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad registró un deterioro de los activos por 111.242 euros, correspondientes a las promociones inmobiliarias de Democracia 10 (Torrejón de Ardoz), debido a que el valor neto contable de estos activos se encontraba por encima del valor razonable neto de las valoraciones realizadas por el experto independiente y una reversión del deterioro de 2.305.793 euros en las promociones de Cambrils 4-10 (Valencia), Josep Tarradellas 41-45 (Sant Cugat del Valles), Pere Calders 66 (Sant Cugat del Valles), Roc Codo 14 (Sant Cugat del Valles), Moncada 96 (Valencia), Cr. Balmes 164-166 (Barcelona).

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

de 2020 calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente no vinculado a la Sociedad asciende a un total de 772.120.000 euros (757.810.000 euros a 31 de diciembre de 2019).

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

	Metros cuadrados alquilables (s/r)		
	Residencial	Locales y Oficinas	Grado de ocupación 31.12.2020
Total	231.405	8.332	94%

	Metros cuadrados alquilables (s/r)		
	Residencial	Locales y Oficinas	Grado de ocupación 31.12.2019
Total	231.494	8.332	93%

8. INVERSIONES EN EL PATRIMONIO DE EMPRESAS DEL GRUPO

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

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2020					
Instrumentos de patrimonio					
Coste	4.751.845	419.744		-	5.171.589
Correcciones valorativas por deterioro	(655.613)	-	655.613	-	-
	4.096.232				**5.171.589**

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

8.1 Descripción de los principales movimientos

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

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

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

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

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

Por último, durante el ejercicio 2020 la Sociedad ha realizado aportaciones para la compensación de pérdidas a sus filiales Vivenio Alfa, S.L.U., Vivenio Promoción, S.L.U., Vivenio Beta, S.L.U., Vivenio Delta, S.L.U., Vivenio Epsilon, S.L.U., Vivenio Gamma, S.L.U. y Vivenio Kappa, S.L.U.

En el ejercicio 2020 se revierte la corrección valorativa por deterioro dotada en el ejercicio 2019 de la inversión de NESCAM 2006, S.L.U. por 655.613 euros al no concurrir circunstancias de deterioro.

Ninguna de las sociedades cotiza en bolsa.

8.2 Descripción de las inversiones

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

(Euros)	Valor neto contable	Participación directa (%)	Capital	Reservas	Aportaciones de Socios	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación
Ejercicio 2020								
NESCAM 2006, S.L.U.	4.708.610	100%	4.094	1.545.124	-	288.266	1.837.484	378.691
VIVENIO PROMOCION, S.L.U.	13.912	100%	3.500	(13.458)	10.000	2.621	2.663	2.912
VIVENIO ALFA, S.L.U.	24.577	100%	3.500	(4.677)	20.500	(17.349)	1.974	(15.859)
VIVENIO BETA, S.L.U.	378.998	100%	3.500	(4.426)	375.000	(267.455)	106.619	(358.082)
VIVENIO DELTA, S.L.U.	6.998	100%	3.500	(4.363)	3.000	(4)	2.133	(4)
VIVENIO EPSILON, S.L.U.	6.998	100%	3.500	(4.478)	3.000	(399)	1.624	(399)
VIVENIO GAMMA, S.L.U.	6.998	100%	3.500	(4.425)	3.000	-	2.075	-
VIVENIO KAPPA, S.L.U.	6.998	100%	3.500	(4.462)	3.000	-	2.038	-
VIVENIO OMICROM, S.L.U.	3.500	100%	3.500	(667)	-	(435)	2.398	(435)
VIVENIO SIGMA, S.L.U.	3.500	100%	3.500	(799)	-	(435)	2.267	(435)
VIVENIO LAMDA, S.L.U.	3.500	100%	3.500	(807)	-	(435)	2.258	(435)
VIVENIO OMEGA, S.L.U.	3.500	100%	3.500	(607)	-	(363)	2.530	(363)
VIVENIO POSEIDON, S.L.U.	3.500	100%	3.500	(679)	-	(435)	2.387	(435)
	5.171.589	**100%**	**46.094**	**1.501.276**	**417.500**	**3.577**	**1.968.450**	**5.156**

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

El patrimonio neto corregido por las plusvalías tácitas existentes no registradas al 31 de diciembre de 2020 es superior al valor contable, por lo que no ha sido necesario registrar ninguna corrección valorativa.

9. ACTIVOS FINANCIEROS

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

	2020		2019	
(Euros)	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a largo plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	2.230.194	2.230.194	1.961.098	1.961.098
	2.230.194	**2.230.194**	**1.961.098**	**1.961.098**
Activos financieros a corto plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	321.256.960	321.256.960	123.039.522	123.039.522
	321.256.960	**321.256.960**	**123.039.522**	**123.039.522**
Total activos financieros	**323.487.154**	**323.487.154**	**125.000.620**	**125.000.620**

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

	2020		2019	
(Euros)	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros no corrientes				
Fianzas entregadas a largo plazo	1.927.553	1.927.553	1.652.172	1.652.172
Depósitos constituidos a largo plazo	302.641	302.641	308.926	308.926
	2.230.194	**2.230.194**	**1.961.098**	**1.961.098**
Activos financieros corrientes				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	615.675	615.675	192.028	192.028
Deudores varios	100.849	100.849	20.426	20.426
Personal	-	-	8.432	8.432
Otros activos financieros	320.540.436	320.540.436	122.818.636	122.818.636
	321.256.960	**321.256.960**	**123.039.522**	**123.039.522**
Total activos financieros	**323.487.154**	**323.487.154**	**125.000.620**	**125.000.620**

9.1 Préstamos y partidas a cobrar

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

(Euros)	2020	2019
Activos financieros a largo plazo		
Fianzas entregadas a largo plazo	1.927.553	1.652.172
Depósitos constituidos a largo plazo	302.641	308.926
	2.230.194	**1.961.098**
Activos financieros a corto plazo		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	716.524	220.886
Otros activos financieros	162.625	392.897
Créditos a empresas del grupo	320.377.811	122.425.739
	321.256.960	**123.039.522**
	323.487.154	**125.000.620**

Fianzas entregadas a largo plazo

Este epígrafe recoge, al 31 de diciembre de 2020 las fianzas depositadas en los organismos públicos correspondientes, según lo establecido en la normativa vigente, por importe de 1.927.553 euros (1.652.172 euros al 31 de diciembre de 2019).

Depósitos constituidos a largo plazo

Este epígrafe recoge principalmente, al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el contrato de Liquidez con el intermediario financiero Renta 4 Banco. La Sociedad se compromete a poner a disposición del proveedor de liquidez 300.000 euros, así como 260.870 acciones con la finalidad de permitir al mismo hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del mencionado contrato.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

(Euros)	2020	2019
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	615.675	192.028
Deudores varios	100.849	20.426
Personal	-	8.432
	716.524	**220.886**

Otros activos financieros corrientes

La Sociedad registra bajo este epígrafe al 31 de diciembre de 2020 las provisiones de fondos que tiene entregadas para hacer frente a las liquidaciones de impuestos e inscripciones de documentos públicos (compraventas, constitución hipotecas, etc.) por importe de 162.625 euros (392.897 euros al 31 de diciembre de 2019).

Créditos a empresas del grupo

La Sociedad registra bajo este epígrafe al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los saldos de cuentas corrientes con empresas del grupo que la Sociedad ha realizado para que las filiales puedan atender los compromisos asumidos.

Correcciones valorativas

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

(Euros)	2020	2019
Saldo inicial	552.564	229.812
Dotaciones netas	338.445	322.752
Saldo final	**891.009**	**552.564**

A su vez durante el ejercicio 2020 se han considerado como incobrables, y por tanto se ha reconocido una pérdida, créditos por importe de 6.288 euros (44.682 euros durante el ejercicio 2019).

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

(Euros)	2020	2019
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	1.266.366	60.764.133
	1.266.366	**60.764.133**

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

11. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

11.1 Capital escriturado

El Capital Social aportado durante el año de constitución (año 2017) 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 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Fecha ampliación	Acciones	Valor Nominal acciones (€)	Prima de emisión (€)	Capital Social acumulado (€)
Aportaciones 2017	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	**619.863.368**
	619.863.368		**77.452.856**	

Por tanto, al 31 de diciembre 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 al 31 de diciembre es el siguiente:

	2020	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%
	100%	**100%**

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.

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha adquirido 4.347 acciones propias por importe total de 4.955 euros. Durante el ejercicio 2019, la Sociedad adquirió 23.098 acciones propias por importe total de 26.649 euros; asimismo, la Sociedad vendió 27.261 acciones por importe total de 31.350 euros. Por tanto, el saldo resultante de la autocartera a 31 de diciembre de 2020 asciende a 256.707 acciones valoradas por un importe total de 295.255 euros (290.300 euros a 31 de diciembre de 2019).

11.2 Prima de emisión

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

(Euros)	
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
Saldo al 31 de diciembre de 2020	**77.452.856**

(Euros)	
Saldo 31 de diciembre de 2018	17.500.701
Ampliación de capital del 23 de mayo de 2019	22.568.974
Ampliación de capital del 23 de junio de 2019	157.620
Ampliación de capital del 26 de junio de 2019	790.203
Ampliación de capital del 12 de septiembre de 2019	22.881.354
Saldo al 31 de diciembre de 2019	**63.898.852**

La prima de emisión es de libre distribución.

11.3 Reservas y resultados de ejercicios anteriores

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

(Euros)	Saldo inicial	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital (neto de impuestos)	Saldo final
Ejercicio 2020				
Reservas voluntarias	(1.687.726)	-	(127.590)	(1.815.316)
Resultados de ejercicios anteriores	(11.652.407)	(2.049.088)	-	(13.701.495)
	(13.340.133)	**(2.049.088)**	**(127.590)**	**(15.516.811)**

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

11.4 Otros instrumentos de patrimonio neto

La Sociedad tiene un contrato de Asset Management con Renta Corporación Real Estate, S.A. hasta el 3 de mayo del 2022, en el cual se incluye un "Origination Fee", que supone el 1,5% sobre el precio de adquisición de las promociones inmobiliarias. En dicho contrato se estipula que los primeros 1.500.000 euros de facturación se liquidan con tesorería, los siguientes 7.500.000 euros se liquidan mediante la emisión y entrega de acciones de la Sociedad, y los siguientes importes se liquidan el 50% con tesorería y el 50% con la entrega de acciones de la Sociedad. Al cierre del ejercicio 2020 la parte del importe devengado por "Origination Fee" que se pagará en acciones asciende a 713.810 euros (3.787.677 euros a 31 de diciembre de 2019) que se cancelarán con la entrega de 568.033 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 145.777 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 ejercicio 2020 no se ha devengado "Incentive Fee". Al cierre del ejercicio 2019 la parte del importe devengado por "Incentive Fee" ascendía a 3.912.812 euros que se cancelaron con la entrega de 3.132.004 acciones de 1 euro de valor nominal y con una prima de emisión de 780.808 euros. Dichas acciones fueron emitidas por la Sociedad durante 2020.

Asimismo, se incluye un "Asset Sale Fee" que supone el 1,5% del precio de venta del activo que se liquidará el 50% mediante tesorería y el 50% mediante la emisión de acciones. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no se ha devengado ningún importe por dicho fee. Las ventas realizadas durante dichos ejercicios se corresponden con la ejecución de opciones de compra.

11.5 Patrimonio neto – Ajustes por cambio de valor

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

(Miles de euros)	Saldo inicial	Ingresos/ (gastos)	Saldo final
Ejercicio 2020			
Cobertura de flujos de efectivo	(171.536)	(23.559)	(195.095)
	(171.536)	**(23.559)**	**(195.095)**
Ejercicio 2019			
Cobertura de flujos de efectivo	-	(171.536)	(171.536)
	-	**(171.536)**	**(171.536)**

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

Al 31 de diciembre de 2020 el incentivo a largo plazo a favor del Consejero Ejecutivo de la Sociedad por los resultados obtenidos en el ejercicio 2020 asciende a 0 euros (1.785.187 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) es registrado como gasto de personal y se determina en base al importe calculado sobre el incremento de valor anual de la Sociedad (de acuerdo con los criterios de EPRA NAV ajustado) a 31 de diciembre de cada año y que incluye el valor de mercado de los activos a dicha fecha según las valoraciones que realiza un experto independiente. Si dicho incremento de valor es superior al 8%, el importe que se devenga supone un 10% del mismo hasta un máximo relacionado con la retribución fija del Consejero Ejecutivo.

Al 31 de diciembre de 2019, el importe para la provisión de los impuestos (IRPF) ascendía a 793.873 euros, legalmente aplicable para la retribución personal asignada.

Para las citadas acciones se establece un periodo de Lock up de tres años desde su concesión. Al cierre del ejercicio 2019 el importe neto del incentivo a favor del Consejero Ejecutivo de la Sociedad ascendía a 991.314 euros que se canceló con la entrega de 793.496 acciones de 1 euro de valor nominal y con una prima de emisión de 197.818 euros. Dichas acciones fueron emitidas por la Sociedad durante 2020.

13. PASIVOS FINANCIEROS

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

	2020		
(Euros)	**Deudas con entidades de crédito**	**Derivados y Otros**	**Total**
Pasivos financieros a largo plazo			
Débitos y partidas a pagar	309.899.206	3.632.704	313.531.910
	309.899.206	**3.632.704**	**313.531.910**
Pasivos financieros a corto plazo			
Débitos y partidas a pagar	1.950.683	3.477.466	5.428.149
	1.950.683	**3.477.466**	**5.428.149**
	311.849.889	**7.110.170**	**318.960.059**

	2019		
(Euros)	**Deudas con entidades de crédito**	**Derivados y Otros**	**Total**
Pasivos financieros a largo plazo			
Débitos y partidas a pagar	229.629.641	3.626.483	233.266.124
	229.629.641	**3.626.483**	**233.266.124**
Pasivos financieros a corto plazo			
Débitos y partidas a pagar	989.140	2.856.725	3.845.865
	989.140	**2.856.725**	**3.845.865**
	230.618.781	**6.493.208**	**237.111.989**

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

	2020		
(Euros)	**Deudas con entidades de crédito**	**Derivados y Otros**	**Total**
Pasivos financieros no corrientes			
Deudas a largo plazo	309.899.206	3.632.704	313.531.910
	309.899.206	**3.632.704**	**313.531.910**
Pasivos financieros corrientes			
Deudas a corto plazo	1.950.683	-	1.950.683
Proveedores	-	2.112.610	2.112.615
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	738.646	738.646
Acreedores varios	-	177.997	177.997
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	448.213	448.208
	1.950.683	**3.477.466**	**5.428.149**
	311.849.889	**7.110.170**	**318.960.059**

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

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

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

(Euros)	2020	2019
A largo plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	309.899.206	229.629.641
	309.899.206	**229.629.641**
A corto plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	1.950.683	989.140
	1.950.683	**989.140**
	311.849.889	**230.618.781**

Préstamos y créditos de entidades de crédito

El detalle de préstamos al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

(Euros)	Préstamos con garantía hipotecaria	Préstamos no hipotecarios	Líneas de crédito	Total
Ejercicio 2020				
Gastos formalización de deudas	(3.977.002)	-	-	**(3.977.002)**
Largo Plazo	312.078.088	1.798.120	-	**313.876.208**
Corto Plazo	1.618.562	201.880	(12.500)	**1.807.942**
Intereses a corto plazo	141.986	755	-	**142.741**
Gastos financieros devengados (Nota 16.8)	4.384.680	-	-	**4.384.680**

(Euros)	Préstamos con garantía hipotecaria	Préstamos no hipotecarios	Líneas de crédito	Total
Ejercicio 2019				
Gastos formalización de deudas	(3.295.547)	-	-	**(3.295.547)**
Largo Plazo	232.925.188	-	-	**232.925.188**
Corto Plazo	958.664	-	-	**958.664**
Intereses a corto plazo	30.476	-	-	**30.476**
Gastos financieros devengados (Nota 16.8)	4.562.715	-	-	**4.562.715**

Préstamos con garantía hipotecaria

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad ha firmado contratos de préstamo hipotecarios con:

- Banco Sabadell, por un importe total de principal de 45.818.600 euros, totalmente dispuestos a la fecha de cierre del ejercicio, con tipos de interés del 1,17% y 1,45% y vencimientos en el año 2027. Estos préstamos hipotecarios han sido concedidos para la adquisición de las promociones inmobiliarias situadas en la Calle Hércules (Móstoles), Paseo Democracia (Torrejón de Ardoz), Avenida Diagonal (Barcelona) y calle Atocha (Madrid).

- ING, por un importe total de principal de 32.000.000 euros, de los cuales a fecha de cierre se había dispuesto 25.500.000 euros, con un tipo de interés fijo establecido en el 1,25% y aplicable sobre el 80% del principal dispuesto y un interés variable, del EURIBOR 3 meses + 125 puntos básicos, sobre el 20% restante del principal dispuesto. El vencimiento de este préstamo es en el año 2027. Este préstamo hipotecario tiene como garantía la promoción inmobiliaria situada en Avenida de San Luis (Madrid).

- TargoBank, por un importe total de principal de 9.500.000 euros, totalmente dispuesto a fecha de cierre del ejercicio, con un tipo de interés del EURIBOR 3 meses + 150 puntos básicos y vencimiento en el año 2027. Este préstamo hipotecario tiene como garantía la promoción inmobiliaria situada en Calle Padilla (Madrid).

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad firmó contratos de préstamo hipotecarios con:

- 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 las promociones inmobiliarias situadas en la calle Valencia (Barcelona), calle Balmes (Barcelona), calle Hermosilla (Madrid) y calle Moncada (Valencia).

Los préstamos de ING establecen el cumplimiento durante la vida de los préstamos de una serie de ratios financieros. A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.Los préstamos firmados durante ejercicios anteriores y que a 31 de diciembre de 2020 siguen vigentes son los siguientes:

- Abanca, por un importe total de principal de 3.900.000 euros, con un tipo de interés de EURIBOR 1 año + 1,75% y vencimiento en el año 2024. Este préstamo ha sido concedido con el objetivo de financiar la adquisición de la promoción inmobiliaria situada en la calle Pino Negro (Madrid).

- BBVA por un importe total de principal de 21.500.000 euros, con un tipo de interés del 2,019% y vencimiento en el año 2023. Este préstamo ha sido concedido con el objetivo de financiar la adquisición de la promoción inmobiliaria situada en la calle Cerro de Vadecahonde (Madrid).

- ING por un importe total de principal de 17.959.950 euros, con unos tipos de interés de EURIBOR 3 meses + 1,5% aplicable sobre el 50% del principal dispuesto y 2,14% sobre el 20% restante del principal dispuesto y vencimiento en el año 2024. Estos préstamos hipotecarios han sido concedidos con el objeto de financiar la adquisición de las promociones inmobiliarias situadas en la calle Jovellanos (Madrid), camino de Humanes (Madrid) y calle Cambrils (Valencia).

- Liberbank por un importe total de principal de 22.500.000 euros, con un tipo de interés del EURIBOR 3 meses + 1,5% y vencimiento en el año 2024. Este préstamo ha sido concedido con el objetivo de financiar la adquisición de la promoción inmobiliaria situada en la avenida

Talgo (Madrid).

- Sabadell por un importe total de principal de 126.382.000 euros, con unos tipos de interés del 1,7% y 1,8% y vencimiento en los años 2022, 2023 y 2025. Estos préstamos hipotecarios han sido concedidos con el objeto de financiar la adquisición de las promociones inmobiliarias situadas en la calle Liverpool / Paseo Miguel de Cervantes (Madrid), calle Arte Pop (Madrid), calle Granja de San Ildefonso (Madrid), calle Barcelona (Barcelona), calle Riereta (Barcelona), calle Montesa (Madrid), calle Sevilla (Palma de Mallorca), calle Sant Pere (Barcelona), calle Josep Tarradellas (Barcelona), calle Pere Calders (Barcelona) y calle Roc Codo (Barcelona).

- TargoBank por un importe total de principal de 6.050.000 euros, con unos tipos de interés del 1,5% y 1,7% y vencimiento en el año 2023. Estos préstamos hipotecarios han sido concedidos con el objeto de financiar la adquisición de las promociones inmobiliarias situadas en la calle Eric Svensson (Barcelona).

Préstamos no hipotecarios

En el ejercicio 2020 la Sociedad ha formalizado un préstamo con Liberbank con garantía ICO por un importe total de 2.000.000 euros de vencimiento en el 2025 y con tipo de interés del 1,7%.

Líneas de crédito

En el ejercicio 2020 se firma una línea de crédito con Bankinter, límite 5.000.000 euros no dispuestos a fecha de cierre.

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

(Euros)	2020	2019
Año 2020	-	989.140
Año 2021	1.950.683	1.618.562
Año 2022	9.348.587	8.842.907
Año 2023	43.719.914	42.874.346
Año 2024	43.953.766	42.860.332
Año 2025	110.498.102	109.564.978
Año 2026	27.796.793	27.164.063
Año 2027	78.559.046	-
	315.826.891	**233.914.328**

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

Información sobre coberturas

La Sociedad tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés sobre la deuda hipotecaria que presenta con ING para cubrir los riesgos del 59,35% a los que se encuentran expuestos los flujos de efectivo futuros del mencionado préstamo. El nacional de la permuta financiera asciende a 5.000 miles de euros siendo su vencimiento en 2024.

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

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

- De cobertura eficaz, siempre que la relación entre la evolución del instrumento de cobertura y el subyacente se encuentre dentro de la horquilla 80%-125%, en cuyo caso, la valoración del derivado se registra contra patrimonio neto.

- De cobertura ineficaz, en cuyo caso, el efecto de la variación de los derivados designados como ineficaces o especulativos se recoge en el resultado del ejercicio.

El valor del derivado a 31 de diciembre de 2020 asciende a 195.095 euros (171.536 euros al 31 de diciembre de 2019).

13.2 Débitos y partidas a pagar - Otros

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

(Euros)	2020	2019
A largo plazo		
Fianzas recibidas	3.437.609	3.464.947
Derivados	195.095	171.536
	3.632.704	**3.636.483**
A corto plazo		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.477.466	2.856.725
	3.477.466	**2.856.725**
	7.110.170	**6.493.208**

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

Fianzas recibidas

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

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	2020	2019
Proveedores	2.112.610	1.231.247
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 17.1)	738.646	1.138.098
Acreedores varios	177.997	121.913
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	448.213	365.467
	3.477.466	**2.856.725**

14. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	2020	2019
Activos por impuesto corriente	662.564	662.564
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	-	599
	662.564	**663.163**
Pasivos por impuesto corriente		-
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF	39.193	32.430
Seguridad Social	12.277	8.086
IVA	19.356	3.863
	70.826	**44.379**

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

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

14.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

2020 (Euros)	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Patrimonio Neto		Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	3.678.095		-		3.678.095
	Aumentos	**Disminuciones**	**Aumentos**	**Disminuciones**	
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	(2.636)	-	(127.590)	(130.226)
Diferencias temporarias					
Con origen en el ejercicio	1.632.305	-	-	-	1.632.305
Con origen en ejercicios anteriores	-	(1.618.338)	-	-	(1.618.338)
Base imponible (resultado fiscal)					**3.561.836**
Base imponible Régimen Socimi					3.561.836
Base imponible Régimen General					-

2019 (Euros)	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Patrimonio Neto		Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(2.049.088)		-		(2.049.088)
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	
Impuesto sobre Sociedades	7.108	-	-	-	7.108
Diferencias permanentes	74.355	-	-	(201.456)	(127.101)
Diferencias temporarias					
Con origen en el ejercicio	1.223.121	-	-	-	1.223.121
Con origen en ejercicios anteriores	-	(2.305.793)	-	-	(2.305.793)
Base imponible (resultado fiscal)					**(3.251.753)**
Base imponible Régimen Socimi					(3.273.263)
Base imponible Régimen General					21.510

Las diferencias permanentes imputadas al patrimonio neto del ejercicio 2020, antes de impuestos, incluye los gastos de la ampliación de capital por importe de 127.590 euros (201.456 euros en el ejercicio 2019) (Nota 11.3). Estos gastos no se reflejan en el Estado de ingresos y gastos reconocidos.

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

A 31 de diciembre de 2020, las diferencias temporales con origen en el ejercicio se corresponden con la limitación en la deducibilidad de gastos financieros.

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

En cuanto a la base imponible acogida al régimen general, se corresponde a las ventas realizadas en el ejercicio y no acogidas al régimen de SOCIMI al haberse realizado con anterioridad a los tres años de permanencia del activo en la Sociedad. Durante el ejercicio 2020 no ha habido ventas de activos cuya permanencia en la Sociedad haya sido inferior a los tres años. No se ha reconocido impuesto diferido.

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

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

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

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

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

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

No se han distribuido dividendos con cargo a beneficios, al ser pérdidas el resultado de la Sociedad desde el acogimiento al régimen SOCIMI.

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

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

Hasta la fecha, no se ha producido ningún acuerdo de distribución de dividendos.

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

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

	Fe. Adq.	Dirección	Población	Cl.Activo	Uso
19	27/06/2018	CL Pere Calders 66	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
20	27/06/2018	CL Roc Codò 14	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
21	26/09/2018	CL Moncada 96	Valencia	Invers.Inmob.	Residencial
22	10/10/2018	CL Balmes 164-166	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
23	10/10/2018	CL Valencia 26-28	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
24	28/03/2019	CL Hermosilla 7	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
25	27/05/2019	CL San Luis 25-27	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
26	31/07/2019	CL Padilla 41	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
27	27/11/2019	CL Atocha 38	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
28	04/12/2019	AV Diagonal 61-67-79	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
29	04/12/2019	CL Hércules 35-41	Móstoles	Invers.Inmob.	Residencial
30	04/12/2019	Paseo Democracia 10	Torrejón de Ardoz	Invers.Inmob.	Residencial
31	31/12/2019	CL Trole 9	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
32	04/10/2018	Nescam 2006, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
33	13/06/2019	Vivenio Alfa, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
34	26/06/2019	Vivenio Beta, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
35	26/06/2019	Vivenio Delta, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
36	26/06/2019	Vivenio Épsilon, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
37	26/06/2019	Vivenio Gamma, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
38	26/06/2019	Vivenio Kappa, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
39	13/11/2019	Vivenio Omicrom, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
40	13/11/2019	Vivenio Sigma, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
41	13/11/2019	Vivenio Lamda, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
42	13/11/2019	Vivenio Omega, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
43	13/11/2019	Vivenio Poseidon, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial

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

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

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial establecido en esta Ley que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden las reservas.

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

16. INGRESOS Y GASTOS

16.1 Importe neto de la cifra de negocios y otros Ingresos de explotación

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

(Euros)	2020	2019
Segmentación por categorías de actividades		
Arrendamiento de viviendas, plazas de garaje y locales comerciales (Nota 7.2)	23.582.328	17.217.757
	23.582.328	**17.217.757**
Segmentación por mercados geográficos		
España	23.582.328	17.217.757
	23.582.328	**17.217.757**

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

(Euros)	2020	2019
Ingresos por gastos repercutidos a los inquilinos (Nota 7.2)	1.924.541	1.523.010
	1.924.541	**1.523.010**

16.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	1.422.532	2.943.564
	1.422.532	**2.943.564**
Cargas sociales		
Seguridad social	98.432	78.336
Otros gastos sociales	11.752	12.708
	110.184	**91.044**
	1.532.716	**3.034.608**

16.3 Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Arrendamientos (Nota 6.2)	35.088	30.288
Reparaciones y conservación	3.343.530	2.692.202
Servicios profesionales independientes	3.641.171	5.742.954
Primas de seguros	606.559	505.993
Servicios bancarios	23.692	16.140
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	148.630	-
Suministros	584.821	329.472
Otros servicios	1.871.029	3.330.592
	10.254.520	**12.647.641**

16.4 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Inmovilizado intangible (Nota 5)	17.090	10.414
Inmovilizado material (Nota 6)	16.500	8.761
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	4.391.166	3.099.568
	4.424.756	**3.118.743**

16.5 Deterioro y pérdidas del inmovilizado

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

(Euros)	2020	2019
Reversión de correcciones valorativas por deterioro		
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	789.148	2.305.793
Correcciones valorativas por deterioro		
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	-	(111.242)
	789.148	**2.194.551**

16.6 Resultados por enajenación de inmovilizado

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

(Euros)	2020	2019
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	58.556	23.190
	58.556	**23.190**

16.7 Ingresos financieros

El detalle de los ingresos financieros es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Intereses de terceros		
Otros ingresos financieros	-	3.106.451
	-	**3.106.451**

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

16.8 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	2020	2019
Intereses por deudas con terceros (Nota 13.1)	4.384.680	4.562.715
Otros gastos financieros	775.570	19.620
	5.160.250	**4.582.335**

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2020 y 2019, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Renta Corporación Real Estate, S.A.	Socio
Nescam 2006. S.L.U.	Sociedad dependiente
Vivenio Promoción, S.L.U.	Sociedad dependiente
Vivenio Alfa, S.L.U.	Sociedad dependiente
Vivenio Beta, S.L.U.	Sociedad dependiente
Vivenio Delta, S.L.U.	Sociedad dependiente
Vivenio Epsilon, S.L.U.	Sociedad dependiente
Vivenio Gamma, S.L.U.	Sociedad dependiente
Vivenio Kappa, S.L.U.	Sociedad dependiente
Vivenio Lamda, S.L.U.	Sociedad dependiente
Vivenio Omega, S.L.U.	Sociedad dependiente
Vivenio Omicrom, S.L.U.	Sociedad dependiente
Vivenio Poseidon, S.L.U.	Sociedad dependiente
Vivenio Sigma, S.L.U.	Sociedad dependiente

17.1 Entidades vinculadas

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

(Euros)	Empresas del Grupo o asociadas	Otras partes vinculadas	Total
Ejercicio 2020			
Créditos con empresas del grupo (Nota 9.1)	**320.377.811**	**-**	**320.377.811**
Nescam 2006. S.L.U.	(254.958)	-	**(254.958)**
Vivenio Promoción, S.L.U.	168.365.738	-	**168.365.737**
Vivenio Alfa, S.L.U.	5.480.519	-	**5.480.519**
Vivenio Beta, S.L.U.	94.097.197	-	**94.097.197**
Vivenio Delta, S.L.U.	18.376.451	-	**18.376.451**
Vivenio Epsilon, S.L.U.	34.327.283	-	**34.327.283**
Vivenio Gamma, S.L.U.	(1.941)	-	**(1.941)**
Vivenio Kappa, S.L.U.	(1.973)	-	**(1.973)**
Vivenio Lamda, S.L.U.	(1.983)	-	**(1.983)**
Vivenio Omega, S.L.U.	(2.273)	-	**(2.273)**
Vivenio Omicrom, S.L.U.	(2.133)	-	**(2.133)**
Vivenio Poseidon, S.L.U.	(2.123)	-	**(2.123)**
Vivenio Sigma, S.L.U.	(1.993)	-	**(1.993)**
Proveedores empresas del grupo y asociadas (Nota 13.2)	**-**	**738.646**	**738.646**
Renta Corporación Real Estate, S.A.	-	738.646	738.646

(Euros)	Empresas del Grupo o asociadas	Otras partes vinculadas	Total
Ejercicio 2019			
Créditos con empresas del grupo (Nota 9.1)	**122.425.739**	**-**	**122.425.739**
Nescam 2006. S.L.U.	6.825.042	-	**6.825.042**
Vivenio Promoción, S.L.U.	40.316.373	-	**40.316.373**
Vivenio Alfa, S.L.U.	1.321.439	-	**1.321.439**
Vivenio Beta, S.L.U.	63.632.497	-	**63.632.497**
Vivenio Delta, S.L.U.	10.232.667	-	**10.232.667**
Vivenio Epsilon, S.L.U.	32.727	-	**32.727**
Vivenio Gamma, S.L.U.	32.497	-	**32.497**
Vivenio Kappa, S.L.U.	32.497	-	**32.497**
Proveedores empresas del grupo y asociadas (Nota 13.2)	**-**	**1.138.098**	**1.138.098**
Renta Corporación Real Estate, S.A.	-	1.138.098	1.138.098

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

(Euros)	Otras partes vinculadas	Total
Ejercicio 2020		
Arrendamientos operativos (Nota 16.3)	35.088	35.088
Recepción de servicios	2.690.588	2.690.588
Total Gastos	**2.725.676**	**2.725.676**
Ejercicio 2019		
Arrendamientos operativos (Nota 16.3)	30.288	30.288
Recepción de servicios	1.683.039	1.683.039
Incentivo	3.912.812	3.912.812
Total Gastos	**5.626.139**	**5.626.139**
Intermediación compraventa inmuebles	5.279.456	5.279.456
Total otras transacciones	**5.279.456**	**5.279.456**

17.2 Administradores y alta dirección

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

(Euros)	Fijo	Variable	Total
Ejercicio 2020			
Retribuciones Salariales a Consejeros	506.940	354.858	861.798
Total	**506.940**	**354.858**	**861.798**
Ejercicio 2019			
Retribuciones Salariales a Consejeros	406.940	2.070.045	2.476.985
Total	**406.940**	**2.070.045**	**2.476.985**

Al 31 de diciembre de 2020 el total de retribuciones salariales a la Alta dirección y el total de retribuciones salariales a consejeros ha ascendido a 1.087.023 euros (2.691.484 euros a 31 de diciembre de 2019), de los cuales 680.190 corresponden a la parte fija y 406.833 a la parte variable (571.940 euros y 2.119.545 euros a 31 de diciembre de 2019).

Al 31 de diciembre 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.

A 31 de diciembre 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 de la Sociedad.

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

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

18.1 Riesgo de crédito

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

La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre era la siguiente:

(Euros)	2020	2019
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 9)	2.230.194	1.961.098
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 9 y 14)	1.379.088	884.049
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 9)	320.540.436	122.818.636
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10)	1.266.366	60.764.133
	325.416.084	**186.427.916**

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

Actividades de explotación

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

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

	Operaciones continuadas	
(Euros)	2020	2019
No vencidos	74.752	-
Vencidos pero no dudosos		
Menos de 30 días	136.721	51.182
Entre 30 y 60 días	80.367	33.725
Entre 60 y 90 días	90.665	18.232
Entre 90 días y 120 días	257.944	11.711
Más de 120 días	76.075	97.604
Total	**716.524**	**212.454**

18.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de los instrumentos financieros debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés

se debe principalmente a los préstamos y créditos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable.

La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. La Sociedad realiza operaciones de permutas financieras de tipo de interés que son designadas como operaciones de cobertura de los préstamos correspondientes. Al 31 de diciembre de 2020, una vez consideradas las permutas financieras de tipo de interés, el 84 % de la financiación neta no corriente estaba a tipo fijo (un 85% al 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)	2020	2019
Financiación no corriente de terceros no grupo a tipo de interés variable	50.020.805	34.103.991
Financiación no corriente de terceros no grupo a tipo de interés fijo	265.663.345	199.779.861

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

19. OTRA INFORMACIÓN

19.1 Estructura del personal

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

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas con discapacidad > 33% del total empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
Ejercicio 2020					
Consejeros	1	-	1	1	-
Alta dirección	1	-	1	1	-
Técnicos y profesionales de apoyo	3	4	7	5	-
	5	**4**	**9**	**7**	**-**
Ejercicio 2019					
Consejeros	1	-	1	1	-
Alta dirección	1	-	1	1	-
Técnicos y profesionales de apoyo	2	2	4	4	-
	4	**2**	**6**	**6**	**-**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Consejo de Administración está formado por 5 personas, siendo todos ellos hombres y siendo empleado únicamente uno de ellos.

19.2 Honorarios de auditoría

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

(Euros)	2020	2019
Servicios de auditoría	23.455	23.154
	23.455	**23.154**

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

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

	2020	2019
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	25	6
Ratio de operaciones pagadas	25	6
Ratio de operaciones pendientes de pago	21	6
(Miles de euros)		
Total pagos realizados	18.305.857	264.486.224
Total pagos pendientes	2.086.021	671.333

20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 25 de febrero de 2021, y con efectos desde el 1 de enero del mismo año, se firmó un contrato por el cual se deja sin efecto el AMA (Asset Management Agreement) que existía entre Renta Corporación Real Estate SA y Vivenio Residencial Socimi, SA, sustituyéndose por un IMA (Investment Management Agreement) en términos similares a los que ya estaban recogidos en el mencionado AMA. Esto supone de hecho el mantenimiento de los plazos, términos y condiciones del AMA en la parte de inversiones y la eliminación de la parte de gestión de activos, que se incorpora en Vivenio como parte de su proceso de internalización de la gestión de sus inmuebles.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

De conformidad con lo previsto en la normativa aplicable, el Consejo de Administración elabora el presente informe de gestión como ampliación a lo indicado en la memoria de las cuentas anuales individuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020, en el que se resumen las actuaciones más relevantes de Vivenio Residencial Socimi, S.A. durante el ejercicio 2020.

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

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

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

Su actividad se desarrolla totalmente dentro del territorio español.

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

El 31 de diciembre de 2018 las acciones de la Sociedad fueron admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (segmento SOCIMIs), con un precio inicial de cotización de 1,15 € por acción. El valor bursátil por acción a 31 de diciembre de 2020 era de 1,14 € por acción.

Actualmente Vivenio Residencial Socimi, S.A. es la sociedad cabecera de un grupo empresarial que desarrolla el mismo tipo de actividad o análogo.

La estructura societaria de Vivenio Residenial Socimi, S.A. es la siguiente:

2. Evolución de los negocios de la Sociedad durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020

El resultado de explotación de la Sociedad ha ascendido a 8.183 miles euros a 31 de diciembre de 2020 (90 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a ingresos por arrendamientos por importe de 23.582 miles de euros (17.218 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) y a ingresos por refacturación de gastos por 1.925 miles de euros (1.523 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020, la Sociedad se ha dedicado a la renovación y consolidación de los alquileres de las propiedades en su cartera.

En este sentido, caben destacar las siguientes operaciones durante el ejercicio 2020:

- Finalización de las obras de rehabilitación llevadas a cabo en la promoción situada en calle Balmes 164-166 de Barcelona.

- Continuación e inicio de obras de rehabilitación y mejora de varios de nuestros inmuebles, siendo las más significativas las desarrolladas en los inmuebles situados en Calle Valencia (Barcelona), Calle Hermosilla (Madrid), Avenida San Luis (Madrid) y Paseo Democracia (Torrejón de Ardoz) que ha supuesto durante el 2020 una inversión de 6.133 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad cuenta con 31 inversiones inmobiliarias directas bajo gestión.

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

3. Efectos de la pandemia COVID-19 en la actividad de la Sociedad

El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes que ha impactado en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Durante el ejercicio 2020 se han adoptado una serie de medidas para hacer frente al impacto económico y social que ha generado esta situación, que entre otros aspectos han supuesto restricciones a la movilidad de las personas. En particular, el Gobierno de España procedió, entre otras medidas, a la declaración del estado de alarma mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que fue levantado el 1 de julio de 2020, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante, entre otros, el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales está en vigor el estado de alarma declarado por el Gobierno de España mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, aprobado inicialmente hasta el 9 de noviembre de 2020, y que mediante el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, ha sido prorrogado hasta 9 de mayo de 2021.

La evolución de la pandemia está teniendo consecuencias para la economía en general y para las operaciones de la Sociedad.

Una de las implicaciones consideradas por la Sociedad a consecuencia del Covid-19 ha sido la evaluación del riesgo de crédito de los clientes en el entorno actual del mercado, que podría sufrir un incremento, dependiendo de la actividad de sus negocios y el grado de severidad que el Covid-19 tenga sobre los mismos.

Conforme a lo anterior, la Sociedad, ha evaluado la aplicación del enfoque simplificado de deterioro y riesgo de crédito, y teniendo en consideración, las características de los contratos de alquiler y los cobros recibidos hasta la fecha, ha concluido que el incremento del riesgo de crédito de sus clientes no se ha visto afectado significativamente.

En relación con sus restantes activos financieros expuestos a riesgo de crédito, correspondientes fundamentalmente a créditos con terceros, los Administradores han evaluado que no se ha producido un incremento significativo de dicho riesgo, considerando las medidas acordadas en su caso con los prestatarios y la expectativa a largo plazo basada sobre todo en la experiencia histórica con dichas entidades que permiten estimar que el riesgo de crédito durante la vida esperada del activo financiero se mantiene en línea con el ejercicio anterior.

No obstante lo anterior, la Sociedad monitoriza constantemente la evolución del citado riesgo de crédito.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido efectos significativos en la actividad de la Sociedad y, conforme a las estimaciones actuales de los Administradores de la Sociedad, no se estiman efectos relevantes en el ejercicio 2021.

4. Política de dividendos

Las SOCIMIs están reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Dichas sociedades, están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio en la forma establecida en el artículo 6 de la Ley SOCIMIs.

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

Para el año 2020 se hace la propuesta, por el Consejo, de repartir un dividendo de 3.100.873 Euros, de acuerdo con lo establecido para las SOCIMIs

5. Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores es de 21 días.

6. Actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente

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

7. Operaciones sobre acciones propias

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad ha procedido a las siguientes operaciones:

- Compras de 4.347 acciones a un precio de 1,14 Euros/acción.

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

8. Gestión del riesgo

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

9. Actividades realizadas en materia de investigación y desarrollo

La Sociedad no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2020.

10. Hechos posteriores

Con fecha 25 de febrero de 2021, y con efectos desde el 1 de enero del mismo año, se firmó un contrato por el cual se deja sin efecto el AMA (Asset Management Agreement) que existía entre Renta Corporación Real Estate SA y Vivenio Residencial Socimi, SA, sustituyéndose por un IMA (Investment Management Agreement) en términos similares a los que ya estaban recogidos en el mencionado AMA. Esto supone de hecho el mantenimiento de los plazos, términos y condiciones del AMA en la parte de inversiones y la eliminación de la parte de gestión de activos, que se incorpora en Vivenio como parte de su proceso de internalización de la gestión de sus inmuebles.

11. Evolución previsible de la Sociedad

La evolución esperada de la Sociedad para en 2021 es continuar con sus elevadas tasas de ocupación y consolidar los niveles de rentas de sus activos en cartera. La Sociedad también espera continuar con la adquisición de activos de acuerdo con su filosofía de inversión, así como en el desarrollo y ejecución

de su plan de mejora y rehabilitación de los activos en cartera.
Debido a la situación generada por la evolución de la pandemia COVID-19, la Sociedad continuará monitorizando, de forma constante y continua, la evolución de los posibles efectos que la misma pueda tener sobre el riesgo de crédito.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES

Los miembros del Consejo de Administración han formulado las cuentas anuales e informe de gestión adjuntos del ejercicio 2020 en su reunión del 24 de Marzo de 2021. Todas las hojas de dichas cuentas anuales, que se incluyen en las páginas 1 a 52

Asimismo, las 5 hojas adjuntas y siguientes a la presente diligencia, incluyen las firmas originales, trasmitidas 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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES

D. Martin Vos
Presidente

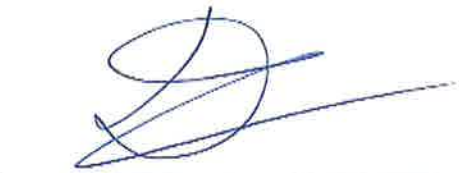
VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES

D. Alfonso Raphael Torres Villalba
Consejero

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

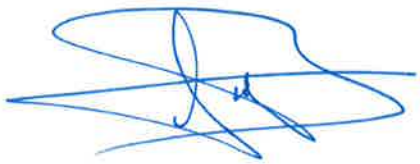
DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES



D. Daniel Loureda López
Consejero

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES



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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES

D. Johannus Antonius Henricus Hans Spikker
Consejero

INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO

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

1. ESTRUCTURA DE GOBIERNO

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

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

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

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

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

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

2. AREAS OPERATIVAS

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

A- Suministro y análisis de oportunidades de inversión

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

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

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

B- Cierre de la transacción y explotación del inmueble

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

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

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

3. AREA JURIDICA

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

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

4. AREA FINANCIERA Y DE CONTROLLING

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

Los estados financieros de la Sociedad se presentan en general para su revisión por parte del Consejo de Administración de forma trimestral, aunque en alguna ocasión se prepare algún cierre en un mes no coincidente con el trimestre natural. Las bases de presentación de los estados financieros individuales son sobre principios contables generalmente aceptados en España, y los estados financieros consolidados se presentan bajo criterios contables NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la UE). Vivenio somete sus cuentas a revisión para le emisión del informe de auditoría de forma anual y efectúa una revisión limitada de sus estados financieros a mitad de ejercicio.

La financiación con recursos ajenos es responsabilidad de CFO de la Sociedad y debe estar basada en una política general de perfil o estrategia conservadora, considerándose esta un apalancamiento que no supere en general el 45 - 50 % del valor de adquisición de los inmuebles. En casos de

operaciones especiales que requieran superar dicho porcentaje de forma significativa, debería ser autorizado por el Consejo de Administración. La financiación bancaria hipotecaria es la habitual en este tipo de operaciones y se lleva a cabo tanto con bancos nacionales como internacionales. Por el momento del ciclo en el que nos encontramos las operaciones de financiación hipotecaria suelen llevarse a cabo a plazos de 5 años mínimo y 7 años como objetivo, con un alto porcentaje de repago al final de la vida del préstamo y con mayor proporción en los tipos fijos que en los variables.

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

5. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

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

i) Código de Conducta y Reglamento Interno de Conducta

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

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

ii) Canal de denuncias

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

iii) Capacidades, formación y evaluación del personal

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

iv) Procedimientos implantados en la Sociedad

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

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

v) Estructura de los apoderamientos

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

6. IDENTIFICACION Y EVALUACION DE RIESGOS

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

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

i) Riesgos asociados al sector inmobiliario: efecto y momento del ciclo del sector, mercado de inversión inmobiliaria, efectos de la coyuntura política a efectos de generar desconfianza sobre las previsiones de generación de fondos de la Sociedad, impactos de la competencia en el mercado, evolución de la normativa legal o regulatoria del régimen de arrendamientos y el control de rentas, fiscalidad.

ii) Riesgos operativos: potenciales situaciones de conflicto de interés, impacto de reclamaciones judiciales o extrajudiciales.

iii) Riesgos macroeconómicos: riesgos relacionados con posibles situaciones de crisis económicas o financieras a nivel nacional (por ejemplo, la crisis derivada de la pandemia del Covid-19) escenarios de deflación, incremento significativo de la capacidad económica de los ciudadanos por desempleo, etc.

iv) Riesgos fiscales: relacionados directamente con modificaciones en la normativa vigente y la aplicación del régimen especial SOCIMI, que pueden suponer una menor rentabilidad de los accionistas e inversores, dejando de hacer atractivo la formula seleccionada para estas inversiones.

v) Riesgos financieros: aunque se intentan mitigar con una política de apalancamiento conservadora, pueden existir dificultades en relación con la obtención de financiación por cuestiones de mercado o por el perfil de riesgo de la sociedad o de sus activos. Los mercados financieros pueden cambiar sus tendencias y tener un ciclo o apetito diferente al actual en las fechas de vencimiento de los préstamos. La correlación entre rentabilidad neta de los activos y los tipos de interés de mercado en cada momento pueden generar un riesgo de refinanciación al vencimiento de cada operación.

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

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

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

7. COMUNICACIONES AL MERCADO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En Madrid, a 1 de abril de 2021

* * *