

21 octubre de 2021

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

OTRA INFORMACION RELEVANTE

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros consolidados intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021
- Estados financieros consolidados intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021
- Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias individuales de VIVENIO, correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI,SA
RAFAEL PALOMO GOMEZ - CFO

Informe de Revisión Limitada

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2021



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados (en adelante, los estados financieros intermedios) adjuntos de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (en adelante, el Grupo), que comprenden el balance intermedio consolidado al 30 de junio de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio consolidado y las notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados, todos ellos resumidos, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios, de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafos de énfasis

Llamamos la atención al respecto de lo señalado en la Nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Párrafo sobre otras cuestiones

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

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

Este informe se corresponde con el
sello distintivo nº 01/21/20053
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.



Alfonso Balea López

19 de octubre de 2021

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

**Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2021**

ÍNDICE

- Balance intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.
- Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.
- Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.
- Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.
- Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Balance Intermedio Resumido Consolidado**correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021**

ACTIVO	Notas	30.06.2021	31.12.2020
ACTIVO NO CORRIENTE		1.178.487.640	1.119.441.694
Inmovilizado intangible	6	461.098	352.285
Patentes, licencias, marcas y similares		12.105	18.108
Aplicaciones informáticas		448.993	344.177
Inmovilizado material	7	268.569	168.708
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		268.569	168.708
Inversiones inmobiliarias	8	1.175.224.066	1.116.577.261
Terrenos y Construcciones		941.680.000	897.420.000
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos		233.544.066	219.157.261
Inversiones financieras a largo plazo	9	2.443.280	2.252.813
Otros activos financieros		2.443.280	2.252.813
Activos por impuesto diferido		90.627	90.627
ACTIVO CORRIENTE		20.460.885	18.030.903
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		3.496.625	15.776.422
Clientes por prestaciones de servicios	9	541.426	649.335
Deudores varios	9	1.341.352	1.541.327
Personal	9	3.205	-
Activos por impuesto corriente	13	727.910	1.390.474
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	882.732	12.195.286
Inversiones financieras a corto plazo	9	1.611.236	387.284
Otros activos financieros		1.611.236	387.284
Periodificaciones a corto plazo		534.805	60.318
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	14.818.219	1.806.879
Tesorería		14.818.219	1.806.879
TOTAL ACTIVO		1.198.948.525	1.137.472.597

Las notas 1 a 18 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2021.

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

Balance Intermedio Resumido Consolidado
correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30.06.2021	31.12.2020
PATRIMONIO NETO		802.936.962	796.738.523
FONDOS PROPIOS		803.088.706	796.933.618
Capital	11.1	620.431.401	619.863.368
Capital escriturado		620.431.401	619.863.368
Prima de emisión	11.2	77.598.633	77.452.856
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	11.3	96.096.668	77.543.665
Acciones y participaciones en patrimonio propias	11.1	(295.256)	(295.256)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		9.111.444	21.655.175
Otros instrumentos de patrimonio neto	11.4	145.816	713.810
AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR	11.5	(151.744)	(195.095)
Operaciones de cobertura		(151.744)	(195.095)
PASIVO NO CORRIENTE		371.521.930	325.475.590
Deudas a largo plazo	12	364.707.918	320.228.362
Deudas con entidades de crédito		361.020.891	316.485.909
Derivados		151.744	195.095
Otros pasivos financieros		3.535.283	3.547.358
Pasivos por impuesto diferido	13.1	6.814.012	5.247.228
PASIVO CORRIENTE		24.489.633	15.258.484
Provisiones a corto plazo		49.424	49.424
Deudas a corto plazo	12	6.069.039	1.950.683
Deudas con entidades de crédito		2.972.285	1.950.683
Otros pasivos financieros		3.096.754	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		17.676.761	13.258.377
Proveedores	12	16.858.857	11.164.432
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	12	140.054	1.359.219
Acreedores varios	12	149.318	181.201
Personal	12	426.187	448.213
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	102.345	105.312
Periodificaciones		694.409	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.198.948.525	1.137.472.597

Las notas 1 a 18 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2021.

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

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia Resumida Consolidada
correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021**

	Notas	30.06.2021	30.06.2020(*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	15.1	12.959.315	11.913.636
Prestaciones de servicios		12.959.315	11.913.636
Otros ingresos de explotación	15.1	1.129.718	1.426.667
Total ingresos por refacturación de gastos		1.129.718	1.426.667
Gastos de personal	15.2	(1.272.251)	(721.997)
Sueldos, salarios y asimilados		(1.171.916)	(675.797)
Seguros sociales		(97.566)	(43.838)
Otros gastos sociales		(2.769)	(2.362)
Otros gastos de explotación		(7.302.931)	(6.126.505)
Servicios exteriores	15.3	(5.920.874)	(5.215.371)
Tributos		(1.171.207)	(1.025.405)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(210.850)	114.271
Amortización del inmovilizado	15.4	(58.330)	(13.594)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	15.5	(147)	117.044
Resultados por enajenaciones y otras		(147)	117.044
Otros resultados		58.199	43.663
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		5.513.571	6.638.914
Ingresos financieros	15.6	68	49
Gastos financieros	15.7	(3.095.203)	(2.385.445)
Por deudas con terceros		(3.055.135)	(2.385.513)
Otros gastos financieros		(40.068)	68
RESULTADO FINANCIERO		(3.095.135)	(2.385.396)
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	15.8	8.259.792	4.158.369
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		10.678.228	8.411.887
Impuesto sobre beneficios		(1.566.784)	(1.334.099)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		9.111.444	7.077.788
RESULTADO DEL EJERCICIO		9.111.444	7.077.788

(*) Datos no auditados

Las notas 1 a 18 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2021.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021**A) Estado de ingresos y gastos reconocidos consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021**

	Notas	30.06.2021	30.06.2020(*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA		9.111.444	7.077.788
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO			
Por coberturas de flujos de efectivo	11.5	43.351	(35.457)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		43.351	(35.457)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		9.154.795	7.042.331

(*) Datos no auditados

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

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

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

	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)	Ajustes por cambio de valor (Nota 11.5)	Total
Saldo al 31 de diciembre de 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	-	-	-	-	7.077.788	-	(35.457)	7.042.331
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	-	-	48.927.409	(4.956)	(49.019.467)	-	-	(97.014)
Otros instrumentos de patrimonio neto	-	-	-	-	-	238.974	-	238.974
Saldo final a 30 de junio de 2020	619.863.368	77.452.856	77.584.997	(295.256)	7.077.788	238.974	(206.993)	781.715.734
Saldo al 31 de diciembre de 2020	619.863.368	77.452.856	77.543.665	(295.256)	21.655.175	713.810	(195.095)	796.738.523
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	9.111.444	-	43.351	9.154.795
Operaciones con socios y propietarios								
Aumentos de capital (Nota 11.1)	568.033	145.777	(3.098.033)	-	-	(713.810)	-	(3.098.033)
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto (dividendo)	-	-	21.651.036	-	(21.655.175)	-	-	(4.139)
Otros instrumentos de patrimonio neto	-	-	-	-	-	145.816	-	145.816
Saldo final a 30 de junio de 2021	620.431.401	77.598.633	96.096.668	(295.256)	9.111.444	145.816	(151.744)	802.936.962

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

	Notas	30.06.2021	30.06.2020(*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		10.678.228	8.411.887
Ajustes del resultado		(4.851.980)	(2.026.151)
Amortización del inmovilizado	15.4	58.330	13.594
Correcciones valorativas por deterioro		210.850	(114.271)
Deterioro y Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	15.5	147	(117.044)
Ingresos financieros	15.6	(68)	(49)
Gastos financieros	15.7	3.095.203	2.385.445
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias		(8.259.793)	(4.158.369)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		43.351	(35.457)
Cambios en el capital corriente		16.518.994	(53.088.409)
Deudores y otras cuentas a cobrar		12.068.947	(2.026.296)
Otros activos corrientes		(474.487)	(57.047)
Acreedores y otras cuentas a pagar		4.230.125	(50.819.311)
Otros pasivos corrientes		694.409	(185.755)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(2.766.624)	(2.045.114)
Pagos de intereses		(2.766.692)	(2.045.163)
Cobros de intereses		68	49
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		19.578.618	(48.747.787)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(52.068.436)	(70.597.706)
Inmovilizado intangible	6	(150.139)	(114.840)
Inmovilizado material	7	(116.865)	(14.703)
Inversiones inmobiliarias	8	(50.387.013)	(70.230.830)
Otros activos financieros		(1.414.419)	(237.333)
Cobros por desinversiones		-	478.713
Inversiones inmobiliarias	8	-	478.713
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(52.068.436)	(70.118.993)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	60.106.305
Emisión de instrumentos de patrimonio		-	60.106.305
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		45.501.158	35.151.783
Deudas con entidades de crédito		45.513.233	35.065.220
Otras deudas		(12.075)	86.563
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		45.501.158	95.258.088
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
		13.011.340	(23.608.692)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	10	1.806.879	65.114.436
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	14.818.219	41.505.744
		13.011.340	(23.608.692)

(*) Datos no auditados

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

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

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

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

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

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

La moneda funcional de la Sociedad es el euro.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

A continuación, se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad Dominante forman parte del perímetro de consolidación a 30 de junio de 2021:

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

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

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

1.1 Régimen SOCIMI

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

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

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

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

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

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

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

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

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

- Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones (en conjunto, las NIIF-UE).
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.
- La Circular 3/2020 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF equity".
- El Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

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

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

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el periodo y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas. Por lo tanto, los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2021 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las NIIF-UE, por lo que estos estados financieros intermedios resumidos consolidados deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, que fueron 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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

2.2 Imagen fiel

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

2.3 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance consolidado, de la cuenta de resultados consolidada, del estado del resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, además de las cifras del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, 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 los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo, los Administradores han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, conforme a lo establecido en la NIC 8.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

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 14).
- 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 5.7).

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 mismos. A 30 de junio de 2021, 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, algunos mercados inmobiliarios 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.

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 firma de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados 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 periodo terminado a 30 de junio de 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.



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

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.

2.6 Principio de empresa en funcionamiento

Al 30 de junio de 2021 la Sociedad tenía un fondo de maniobra negativo por importe de 4.029 miles de euros, principalmente debido a la clasificación en el corto plazo del dividendo activo a pagar como consecuencia del reparto del resultado del ejercicio 2020. No obstante, los Administradores del Grupo consideran que su actividad principal y las líneas de crédito disponibles les permiten generar liquidez suficiente en el corto plazo para hacer frente a los pasivos corrientes. Adicionalmente, a la fecha de formulación de los Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados el Grupo presenta fondo de maniobra positivo. En consecuencia, los Administradores del Grupo han preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

3. CRITERIOS DE CONSOLIDACIÓN

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

- a) Los Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Vivenio Residencial Socimi, S.A. y de las sociedades controladas por la misma (sociedades dependientes), en todos los casos, correspondientes al periodo finalizado el 30 de junio de 2021. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto e) siguiente.
- b) Los resultados del periodo de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.
- c) Todas las cuentas a cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.
- d) Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo.
- e) El criterio seguido para determinar el método de consolidación aplicable a las sociedades que componen el Grupo ha sido el siguiente:

Integración global

- Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como toda entidad sobre la que el Grupo tiene poder para dirigir las

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

- 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 30 de junio de 2021 y 2020 todas las sociedades dependientes consolidan por el método de integración global (Nota 1).

4. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

Al 30 de junio de 2021, la Sociedad dominante ha obtenido unos beneficios de 9.111.444 euros (beneficio de 7.077.788 euros al 30 de junio de 2020). Los Administradores de la Sociedad dominante no han realizado ninguna propuesta de distribución de resultados al 30 de junio de 2021, al tratarse de un periodo intermedio.

5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

5.1 Inmovilizado intangible

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

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

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

Propiedad Industrial

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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

Aplicaciones informáticas

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

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

5.2 Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

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 periodo en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

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

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

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

5.4 Arrendamientos

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

Como arrendador

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

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

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

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

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

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

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

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

Cancelación

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

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 los estados financieros intermedios resumidos consolidados. El Grupo considera para los instrumentos cotizados el valor de mercado de estos como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros, siempre que sea suficientemente fiable.

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

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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

5.7 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

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

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

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

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

Cancelación

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

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

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

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

5.8 Coberturas contables

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

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

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

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

Para contabilizar las coberturas, éstas son clasificadas como:

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

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

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

5.9 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- 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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

- 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 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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

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

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

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

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

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

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

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

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

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

5.12 Ingresos y gastos

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

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

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

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

5.13 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

5.14 Transacciones con partes vinculadas

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

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

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

5.17 Acciones propias

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

5.18 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

5.19 Cálculo del valor razonable

El Grupo valora los instrumentos financieros, tales como derivados, y los activos no financieros, tales como inversiones inmobiliarias, a su valor razonable a la fecha de los Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados.

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

- En el mercado principal del activo o del pasivo, o

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

- 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 los Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados de forma recurrente, el Grupo determina si han existido traspasos entre los distintos niveles de jerarquía mediante una revisión de su categorización (basada en la variable de menor nivel que es significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto) al final de cada periodo.

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

- Inversiones inmobiliarias (Nota 5.3 y 8).
- Instrumentos financieros derivados (Nota 5.8 y 12.1).

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

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

30 de junio de 2021	Fecha de valoración	Valoración de valor razonable utilizada (Euros)			
		Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas no observables (Nivel 3)
Activos valorados a valor razonable					
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)					
	30/06/2021	941.680.000	-	-	941.680.000
	30/06/2021	121.900.000	-	-	121.900.000
Pasivos valorados a valor razonable					
Derivados (Nota 12)					
	30/06/2021	151.744	-	151.744	-

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

No ha habido traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 durante el periodo 2021 ni el ejercicio 2020.

5.20 Resultado por acción

Resultado básico por acción

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

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

	30.06.2021	31.12.2020
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	9.111.444	21.655.175
Nº medio ponderado de acciones en circulación (acciones)	619.888.474	599.584.572
Resultado básico por acción (euros)	0,01	0,04

Resultado diluido por acción

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo el beneficio neto atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad dominante (después de ajustar los intereses de las acciones preferentes convertibles) entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo más el número medio ponderado de acciones ordinarias adicionales que habrían estado en circulación

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

si se hubieran convertido todas las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos en acciones ordinarias.

	30.06.2021	31.12.2020
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	9.111.444	21.655.175
Resultado atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante ajustado por el efecto de la dilución (euros)	9.111.444	21.655.175
Nº medio ponderado de acciones en circulación ajustado por el efecto de la dilución (acciones)	619.889.100	599.586.124
Resultado diluido por acción (euros)	0,01	0,04

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

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Trasposos	Saldo final
Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021					
Coste					
Propiedad Industrial	50.120	-	-	-	50.120
Aplicaciones Informáticas	339.575	150.139	-	-	489.714
	389.695	150.139	-	-	539.834
Amortización acumulada					
Propiedad Industrial	(32.012)	(6.003)	-	-	(38.015)
Aplicaciones Informáticas	(5.398)	(35.323)	-	-	(40.721)
	(37.410)	(41.326)	-	-	(78.736)
Valor neto contable	352.285				461.098

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Trasposos	Saldo final
31 de diciembre de 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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

6.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas de aplicaciones informáticas de Vivenio corresponden principalmente a la adquisición y desarrollo del sistema informático SAP y el desarrollo de una aplicación para los inquilinos por importe total de 150.139 euros al 30 de junio de 2021 (207.833 euros al 31 de diciembre de 2020).

7. INMOVILIZADO MATERIAL

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

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021					
Coste					
Mobiliario	156.687	102.917	-	-	259.604
Equipos proceso información	50.139	13.948	-	-	64.087
	206.826	116.865	-	-	323.691
Amortización acumulada					
Mobiliario	(28.426)	(13.744)	-	-	(42.170)
Equipos proceso información	(9.692)	(3.260)	-	-	(12.952)
	(38.118)	(17.004)	-	-	(55.122)
Valor neto contable	168.708				268.569

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
31 de diciembre de 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

7.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas en el epígrafe "mobiliario" del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y del ejercicio 2020, se deben principalmente al diseño, gestión y montaje de los pisos piloto.

7.2 Arrendamientos operativos

El Grupo tiene arrendadas sus oficinas centrales en Madrid a la empresa del grupo 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 18.299 euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (16.021 euros al 30 de junio de 2020) (Nota 15.3).

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

7.3 Otra información

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 el Grupo tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable del inmovilizado material.

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre 2020, el Grupo no tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados. Tampoco existen elementos dentro del inmovilizado material afectos a garantías, ni tampoco sujetos a restricciones en cuanto a su titularidad.

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Trasposos	Revalorización de los activos (Nota 8.3)	Saldo final
30 de junio de 2021						
Coste						
Terrenos	56.400.000	656.712	-	-	443.288	57.500.000
Construcciones	841.020.000	7.524.702	-	28.216.705	7.418.593	884.180.000
	897.420.000	8.181.414	-	28.216.705	7.861.881	941.680.000
Construcciones en curso	112.760.000	8.742.089	-	-	397.911	121.900.000
Anticipos	106.397.261	33.463.510	-	(28.216.705)	-	111.644.066
	219.157.261	42.205.599	-	(28.216.705)	397.911	233.544.066
Valor razonable	1.116.577.261					1.175.224.066
31 de diciembre de 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

8.1 Descripción de los principales movimientos y saldos

Las altas de construcciones del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 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 Herosilla (Madrid), Paseo de la Democracia (Torrejón de Ardoz), y Avenida San Luis (Madrid).

Las altas de terrenos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 se corresponden con los trabajos para la puesta en marcha de la promoción del terreno adquirido en Méndez Álvaro, ubicado en Madrid.

Los trasposos de anticipos a construcciones del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 se corresponden a la formalización por compraventa de un activo en Villaverde.

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

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 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. Supusieron a la Sociedad unos beneficios de 137.274 euros.

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.

A 30 de junio de 2021 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 1.063.580.000 euros (1.010.180.000 euros en 2020), resultando por tanto una revalorización de las inversiones inmobiliarias de 8.259.793 euros (4.158.369 euros a 30 de junio de 2020) que ha sido registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (Nota 15.8). La valoración ha sido realizada de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Adicionalmente, para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida. El modelo de valoración es acorde a las recomendaciones del "International Valuation Standards Committee" y son consistentes con los principios de la IFRS 13. Dentro de estas valoraciones, no se incluye el "Anticipos", ya que corresponde con contratos llave en mano "forward funding".

El detalle de las yields netas de salida consideradas, es el siguiente:

Yields netas de salida (%)	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Inmuebles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Yield neta de salida)	3% - 5,75%	3% - 5,75%

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

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto en las yield netas de salida	Euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
30 de junio de 2021 Inmuebles	1.063.580.000	50.140.000	(66.700.000)
31 de diciembre de 2020 Inmuebles	1.010.180.000	60.470.000	(52.770.000)

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

Sensibilidad de la valoración a modificaciones del 10% a los incrementos de renta	Euros		
	Valoración	Disminución de 10%	Aumento de 10%
30 de junio de 2021 Inmuebles	1.063.580.000	(107.650.000)	82.150.000
31 de diciembre de 2020 Inmuebles	1.010.180.000	(96.000.000)	96.180.000

8.2 Arrendamientos operativos

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

Los ingresos por rentas y por gastos repercutidos provenientes de dichos contratos han ascendido en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 a 12.959.315 euros y 1.129.718 euros respectivamente. (11.913.636 euros y 1.426.667 euros respectivamente a 30 de junio de 2020). (Nota 15.1)

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos, sin incluir amortizaciones, durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 han sido 6.578.362 euros (5.532.280 euros a 30 de junio de 2020).

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

(Euros)	30.06.2021	31.12.2020
Hasta un año	24.879.156	24.030.684
De un año a cinco años	83.594.369	70.438.791
Más de cinco años	28.358.228	27.299.015
	136.831.754	121.768.490

8.3 Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada recoge los beneficios por revalorización de las inversiones inmobiliarias para el periodo terminado el 30 de junio de 2021 y 30 de junio de 2020, por importes de 8.259.792 euros y 4.158.369 euros respectivamente (Nota 15.8), de acuerdo con valoraciones de expertos independientes a 30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente.

8.4 Otra información

El Grupo tiene comprometidas adquisiciones de activos mediante contratos de llave en mano sobre promociones inmobiliarias situadas en Villaverde (Madrid), Málaga, Sant Adrà de Besòs (Barcelona), Móstoles (Madrid), Carabanchel Madrid y Torrejón (Madrid), por un valor estimado de 355.300.000 euros. Se ha entregado anticipos a cuenta de dicha adquisición, durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 por importe de 111.644.066 euros.

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

El Grupo tiene inversiones inmobiliarias hipotecadas, como garantía de préstamos, con un valor de mercado por importe de 952.800.000 euros a 30 de junio de 2021 (783.260.000 euros a 31 de diciembre

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

de 2020).

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

	Metros cuadrados alquilables (s/r)		Grado de ocupación 30.06.2021
	Residencial	Locales	
Total	270.140	8.857	94%

	Metros cuadrados alquilables (s/r)		Grado de ocupación 31.12.2020
	Residencial	Locales	
Total	257.334	8.857	94%

9. ACTIVOS FINANCIEROS

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

(euros)	30.06.2021		31.12.2020	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a largo plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	2.443.280	2.443.280	2.252.813	2.252.813
	2.443.280	2.443.280	2.252.813	2.252.813
Activos financieros a corto plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	3.497.219	3.497.219	2.577.946	2.577.946
	3.497.219	3.497.219	2.577.946	2.577.946
Total activos financieros	5.940.499	5.940.499	4.830.759	4.830.759

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

(euros)	30.06.2021		31.12.2020	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros no corrientes				
Fianzas entregadas a largo plazo	2.141.280	2.141.280	1.950.172	1.950.172
Depósitos constituidos a largo plazo	302.000	302.000	302.641	302.641
	2.443.280	2.443.280	2.252.813	2.252.813
Activos financieros corrientes				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	541.426	541.426	649.335	649.335
Deudores varios	1.341.352	1.341.352	1.541.327	1.541.327
Personal	3.205	3.205	-	-
Otros activos financieros	1.611.236	1.611.236	387.284	387.284
	3.497.219	3.497.219	2.577.946	2.577.946
Total activos financieros	5.940.499	5.940.499	4.830.759	4.830.759

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

9.1 Préstamos y partidas a cobrar

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

(Euros)	30.06.2021	31.12.2020
Activos financieros a largo plazo		
Fianzas entregadas a largo plazo	2.141.280	1.950.172
Depósitos constituidos a largo plazo	302.000	302.641
	2.443.280	2.252.813
Activos financieros a corto plazo		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.885.983	2.190.662
Otros activos financieros	1.611.236	387.284
	3.497.219	2.577.946
	5.940.499	4.830.759

Fianzas entregadas a largo plazo

Este epígrafe recoge, al 30 de junio de 2021, las fianzas depositadas en los organismos públicos correspondientes, según lo establecido en la normativa vigente, por importe 2.141.280 euros. (1.950.172 euros al 31 de diciembre de 2020).

Depósitos constituidos a largo plazo

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

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición de este epígrafe es la siguiente:

(Euros)	30.06.2021	31.12.2020
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	541.426	649.335
Deudores varios	1.341.352	1.541.327
Personal	3.205	-
	1.885.983	2.190.662

Otros activos financieros corrientes

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

Correcciones valorativas

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

(euros)	30.06.2021	31.12.2020
Saldo inicial	922.071	575.456
Dotaciones netas	190.986	346.615
Saldo final	1.113.057	922.071

A su vez durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 se han considerado como incobrables, y por tanto se ha reconocido una pérdida, créditos por importe de 17.483 euros. (29.447

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

durante el ejercicio 2020).

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe es la siguiente:

(Euros)	30.06.2021	31.12.2020
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	14.818.219	1.806.879
	14.818.219	1.806.879

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

11. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

11.1 Capital escriturado

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

El detalle de las ampliaciones de capital suscritas en su totalidad por las accionistas existentes realizadas hasta el 30 de junio de 2021 es el siguiente:

Fecha ampliación	Acciones	Valor Nominal acciones (€)	Prima de emisión (€)	Capital Social acumulado (€)
Capital social inicial	128.800.000	1	-	128.800.000
31 de mayo de 2018	5.000.000	1	-	133.800.000
18 de junio de 2018	72.542.619	1	7.457.381	206.342.619
26 de junio de 2018	45.293.958	1	4.706.042	251.636.577
6 de noviembre de 2018	34.822.722	1	5.337.278	286.459.299
23 de mayo de 2019	141.056.090	1	22.568.974	427.515.389
26 de junio de 2019	5.046.482	1	157.620	432.561.871
26 de junio de 2019	4.938.761	1	790.203	437.500.632
12 de septiembre de 2019	127.118.632	1	22.881.354	564.619.264
7 de mayo de 2020	48.085.044	1	12.021.261	612.704.308
25 de junio de 2020	3.925.500	1	978.626	616.629.808
25 de junio de 2020	3.233.560	1	554.117	619.863.368
22 de junio de 2021	568.033	1	145.777	620.431.401
	620.431.401		77.598.633	

Por tanto, al 30 de junio de 2021, el capital estaba compuesto por 620.431.401 acciones de un euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 77.598.633 euros. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos. La totalidad de las acciones que componen el capital social se encuentran admitidas a cotización en el segmento BME Growth de BME MTF.

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

	30.06.2021	31.12.2020
Pylades Investments Holding B.V.	96,44%	96,53%
Renta Corporación Real Estate, S.A.	2,99%	2,90%
Autocartera y accionistas minoritarios	0,57%	0,57%
	100%	100%

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad no ha adquirido ni vendido acciones propias. Durante el ejercicio 2020, la Sociedad adquirió 4.347 acciones propias por importe total de 4.956 euros. Por tanto, el saldo resultante de la autocartera a 30 de junio de 2021 asciende a 261.049 acciones valoradas por un importe total de 295.256 euros (295.256 euros a 31 de diciembre de 2020).

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

11.2 Prima de emisión

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

(Euros)	
Saldo 31 de diciembre de 2020	77.452.856
Ampliación de capital del 22 de junio de 2021	145.777
Saldo al 30 de junio de 2021	77.598.633

(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

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
30 de junio de 2021					
Reserva legal	-	367.810	-	-	367.810
Otras reservas	91.918.429	18.807.689	(4.139)	-	110.721.979
Reservas en sociedades consolidadas	(673.269)	(830.609)	-	-	(1.503.878)
Resultados de ejercicios anteriores	(13.701.495)	212.252	-	-	(13.489.243)
	77.543.665	281.557.143	(4.139)	-	96.096.668

(Euros)	Saldo inicial	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital	Otros	Saldo final
31 de diciembre de 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

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

(Euros)	30.06.2021	31.12.2020
Nescam, S.L.	(1.171.866)	(625.945)
Vivenio Promoción	(11.249)	(13.870)
Vivenio Alfa	(22.605)	(5.255)
Vivenio Beta	(272.378)	(4.923)
Vivenio Delta	(4.864)	(4.860)
Vivenio Epsilon	(5.374)	(4.975)
Vivenio Gamma	(4.923)	(4.923)
Vivenio Kappa	(4.959)	(4.959)
Vivenio Lambda	(1.242)	(807)
Vivenio Omicrom	(1.102)	(667)
Vivenio Sigma	(1.233)	(799)
Vivenio Omega	(970)	(807)
Vivenio Poseidon	(1.113)	(679)
Total	(1.503.878)	(673.269)

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

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

11.4 Otros instrumentos de patrimonio neto

La Sociedad tiene un contrato de Asset Management con Renta Corporación Real Estate, S.A. hasta el 3 de mayo del 2022, en el cual se incluye un "Origination Fee", que supone el 1,5% sobre el precio de adquisición de las promociones inmobiliarias. En dicho contrato se estipula que los primeros 1.500.000 euros de facturación se liquidan con tesorería, los siguientes 7.500.000 euros se liquidan mediante la emisión y entrega de acciones de la Sociedad, y los siguientes importes se liquidan el 50% con tesorería y el 50% con la entrega de acciones de la Sociedad. Al 30 de junio de 2021, la parte del importe devengado por "Origination Fee" que se pagará en acciones asciende a 145.816 euros (713.810 euros a 31 de diciembre de 2020) que se cancelará con la entrega de 113.298 acciones (568.033 acciones a 31 de diciembre de 2020) de 1 euro de valor nominal y con una prima de emisión de acciones de 32.518 euros (145.777 euros a 31 de diciembre de 2020). Dichas acciones serán emitidas por la Sociedad durante 2022.

Por otra parte, el citado contrato incluye un "Incentive Fee", calculado sobre el incremento de valor anual de la Sociedad (calculado de acuerdo a los criterios de EPRA NAV ajustado) a 31 de diciembre de cada año, y que incluye el valor de mercado de los activos a dicha fecha según las valoraciones que realiza un experto independiente. Si dicho incremento de valor es superior al 8%, el "Incentive Fee" supone el 20% del mismo, y si es superior al 10%, el exceso adicional sobre dicho porcentaje se liquida al 24% del citado incremento de valor. Para la determinación del incremento de valor se tienen en cuenta las distribuciones e incrementos con los accionistas en los fondos propios de la Sociedad. Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, no se ha devengado ningún importe por dicho fee.

Asimismo, se incluye un "Asset Sale Fee" que supone el 1,5% del precio de venta del activo que se liquidará el 50% mediante tesorería y el 50% mediante la emisión de acciones. Al 30 de junio de 2021 y periodo 2020, no se ha devengado ningún importe por dicho fee. Las ventas realizadas durante dichos periodos 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
30 de junio de 2021			
Cobertura de flujos de efectivo	(195.095)	43.351	(151.744)
	(195.095)	43.351	(151.744)
31 de diciembre de 2020			
Cobertura de flujos de efectivo	(171.536)	(23.559)	(195.095)
	(171.536)	(23.559)	(195.095)

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

12. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros es la siguiente:

(Euros)	30.06.2021			31.12.2020		
	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	361.020.891	3.535.283	364.556.174	316.485.909	3.547.358	320.033.267
Derivados de cobertura	-	151.744	151.744	-	195.095	195.095
	361.020.891	3.687.027	364.707.918	316.485.909	3.742.453	320.228.362
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	2.972.285	20.671.170	23.643.455	1.950.683	13.153.065	15.103.748
	2.972.285	20.671.170	23.643.455	1.950.683	13.153.065	15.103.748
	363.993.176	24.358.197	388.351.373	318.436.592	16.895.518	335.332.110

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

(Euros)	30.06.2021			31.12.2020		
	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	361.020.891	3.687.027	364.707.918	316.485.909	3.742.453	320.228.362
	361.020.891	3.687.027	364.707.918	316.485.909	3.742.453	320.228.362
Pasivos financieros corrientes						
Deudas a corto plazo	2.972.285	-	2.972.285	1.950.683	-	1.950.683
Otros pasivos financieros	-	3.096.754	3.096.754	-	-	-
Proveedores	-	16.858.857	16.858.857	-	11.164.432	11.164.432
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	140.054	140.054	-	1.359.219	1.359.219
Acreedores varios	-	149.318	149.318	-	181.201	181.201
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	426.187	426.187	-	448.213	448.213
	2.972.285	20.671.170	23.643.455	1.950.683	13.153.065	15.103.748
	363.993.176	24.358.197	388.351.373	318.436.592	16.895.518	335.332.110

El valor razonable de los préstamos y créditos de entidades de crédito es de 363.993.176 euros al 30 de junio de 2021 (318.436.592 euros al 31 de diciembre de 2020). El valor razonable de las deudas con entidades de crédito, calculado en base al método de descuento de flujos de efectivo, no difería significativamente de su valor contable.

12.1 Deudas con entidades de crédito

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

(Euros)	30.06.2021	31.12.2020
A largo plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	361.020.891	316.485.909
	361.020.891	316.485.909
A corto plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	2.972.285	1.950.683
	2.972.285	1.950.683
	363.993.176	318.436.592

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

Préstamos y créditos de entidades de crédito

El detalle de préstamos al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

(Euros)	Préstamos con garantía hipotecaria	Préstamos no hipotecarios	Líneas de crédito	Total
30 de junio de 2021				
Gastos formalización de deudas	(4.273.444)	-	-	(4.273.444)
Largo Plazo	363.740.536	1.553.799	-	365.294.335
Corto Plazo	2.475.253	446.201	(29.961)	2.891.493
Intereses a corto plazo	80.131	661	-	80.792
Gastos financieros devengados (Nota 15.7)	2.602.741	-	-	2.602.741

(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	5.160.057	-	-	5.160.057

Préstamos con garantía hipotecaria

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021, la Sociedad ha firmado contratos de préstamo hipotecarios con:

- Banco Santander, por un importe total de principal de 78.000.000 euros, de los cuales 30 de junio de 2021 se había dispuesto 32.000.000 euros, con un tipo de interés variable, del EURIBOR 3 meses + 140 puntos básicos. El vencimiento de este préstamo es en el año 2026. Este préstamo hipotecario tiene como garantía el proyecto en curso en Mahou-Calderón (Madrid).
- ING, por un importe total de principal de 65.000.000 euros, de los cuales 30 de junio de 2021 se había dispuesto 14.000.000 euros, con un tipo de interés variable, del EURIBOR 3 meses + 125 puntos básico aplicable sobre el 50% del principal dispuesto y un interés fijo, establecido en el 1,25% sobre el 50% restante del principal dispuesto. El vencimiento de este préstamo es en el año 2028. Este préstamo hipotecario tiene como garantía las propiedades de la promoción inmobiliaria situada en Villaverde (Madrid).

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad firmó 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).

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

- 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 firmó 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 concedido para la Sociedad Vivienio Promoción para la promoción en curso en el Ensanche de Vallecas (Madrid).

Los préstamos firmados durante los años anteriores y que a 30 de junio de 2021 siguen vigentes son los siguientes:

- Banco Sabadell por un importe total de principal de 169.092.072 euros, con unos tipos de interés del 1,7% y 1,8% y vencimiento en los años 2022, 2023, 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), calle Jose Antonio Aguirre (Madrid), 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).
- 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).
- TargoBank por un importe total de principal de 6.050.000 euros, con unos tipos de interés del

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

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).

Todos los préstamos de ING y Santander establecen el cumplimiento durante la vida de los préstamos de una serie de ratios financieros. A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 la Sociedad ha cumplido con todas las condiciones derivadas del mencionado contrato.

Préstamos no hipotecarios

En el ejercicio 2020 la Sociedad formalizó 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 firmó 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 préstamos y créditos de entidades de crédito es el siguiente:

(Euros)	30.06.2021	31.12.2020
Año 2021	-	1.950.683
Año 2022	2.972.285	9.382.646
Año 2023	51.831.486	43.784.862
Año 2024	44.038.250	44.038.256
Año 2025	110.582.586	110.582.586
Año 2026	63.295.714	31.295.714
Año 2027	78.598.117	78.598.117
Año 2028	16.948.182	2.948.181
	368.266.620	322.581.041

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

Información sobre coberturas

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

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

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

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

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

como ineficaces o especulativos se recoge en el resultado del ejercicio.

El valor del derivado a 30 de junio de 2021 es de 151.744 euros (195.095 euros a 31 de diciembre de 2020).

12.2 Débitos y partidas a pagar - Otros

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

(Euros)	30.06.2021	31.12.2020
A largo plazo		
Fianzas recibidas y cobros anticipados por arrendamientos	3.535.283	3.547.358
	3.535.283	3.547.358
A corto plazo		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	17.574.416	13.153.065
Otros pasivos financieros	3.096.754	-
	20.671.170	13.153.065
	24.206.453	16.700.423

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

Fianzas recibidas

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

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe es la siguiente:

(Euros)	30.06.2021	31.12.2020
Proveedores	16.858.857	11.164.432
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 16.1)	140.054	1.359.219
Acreedores varios	149.318	181.201
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	426.187	448.213
	17.574.416	13.153.065

A 30 de junio de 2021 el saldo de 16.858.857 euros (11.164.432 a 31 de diciembre de 2020) incluye principalmente los pagos aplazados de inmuebles de Villaverde.

Otros pasivos financieros

La Sociedad ha registrado un dividendo activo a pagar por importe de 3.096.754 euros como consecuencia del reparto del resultado del ejercicio 2020.

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

13. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	30.06.2021	31.12.2020
Activos por impuesto corriente	727.910	1.390.474
Otros créditos con las Administraciones Públicas IVA	882.732	12.195.286
	1.610.642	13.585.760
Otras deudas con las Administraciones Públicas IRPF	82.126	93.035
Seguridad Social	20.219	12.277
	102.345	105.312

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo registrado en la partida "Otros créditos con las Administraciones Públicas" se refiere al IVA de la compra del terreno de Méndez Álvaro, el cual fue devuelto por la AEAT en el mes de abril de 2021.

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.

13.1 Pasivos por impuesto diferido

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

(Euros)	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en		Saldo final
		Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	
30.06.2021				
Pasivos por impuesto diferido				
Valoración de inversiones inmobiliarias	5.247.228	1.566.784	-	6.814.012
	5.247.228	1.566.784	-	6.814.012
	5.247.228	1.566.784	-	6.814.012
31.12.2020				
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

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

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

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

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

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

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

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

No se han distribuido dividendos con cargo a beneficios. En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

No se ha producido ningún acuerdo de distribución de dividendos.

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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

	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
35	28/04/2021	CL Picara Molinera 85	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 85% de la inversión inmobiliaria de la Sociedad está formada por inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

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

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

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

15. INGRESOS Y GASTOS

15.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

(Euros)	30.06.2021	30.06.2020 (*)
Segmentación por categorías de actividades		
Arrendamiento de viviendas, plazas de garaje y locales comerciales (Nota 8.2)	12.959.315	11.913.636
	12.959.315	11.913.636
Segmentación por mercados geográficos		
España	12.959.315	11.913.636
	12.959.315	11.913.636

(*) Datos no auditados

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

(Euros)	30.06.2021	30.06.2020(*)
Ingresos por gastos repercutidos a los inquilinos (Nota 8.2)	1.129.718	1.426.667
	1.129.718	1.426.667

(*) Datos no auditados

15.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

(Euros)	30.06.2021	30.06.2020(*)
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	1.171.916	675.797
Cargas sociales		
Seguridad social	97.566	43.838
Otros gastos sociales	2.769	2.362
	1.272.251	721.997

(*) Datos no auditados

15.3 Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	30.06.2021	30.06.2020(*)
Arrendamientos (Nota 7.2)	18.299	16.021
Reparaciones y conservación	2.001.068	1.668.675
Servicios profesionales independientes	1.852.012	749.181
Primas de seguros	424.383	296.355
Servicios bancarios	13.659	8.405
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	89.446	32.393
Suministros	431.196	318.857
Otros servicios	1.090.809	2.125.484
	5.920.874	5.215.371

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

(*) Datos no auditados

15.4 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

(Euros)	30.06.2021	30.06.2020(*)
Inmovilizado intangible (Nota 6)	41.326	6.754
Inmovilizado material (Nota 7)	17.004	6.840
	58.330	13.594

(*) Datos no auditados

15.5 Resultados por enajenación de inmovilizado

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

(Euros)	30.06.2021	30.06.2020(*)
Inversiones inmobiliarias	147	(117.044)
	147	(117.044)

(*) Datos no auditados

15.6 Ingresos financieros

El detalle de ingresos financieros es el siguiente:

(Euros)	30.06.2021	30.06.2020(*)
Intereses de terceros		
Otros ingresos financieros	68	49
	68	49

(*) Datos no auditados

15.7 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	30.06.2021	30.06.2020(*)
Intereses por deudas con terceros (Nota 12.1)	2.602.741	2.385.513
Amortización costes deuda	452.394	
Otros gastos financieros	40.068	(68)
	3.095.203	2.385.445

(*) Datos no auditados

15.8 Variaciones del valor de las inversiones inmobiliarias

(Euros)	30.06.2021	30.06.2020(*)
Inversiones inmobiliarias (Nota 8.3)	8.259.792	4.158.369
	8.259.792	4.158.369

(*) Datos no auditados

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

16. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

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

16.1 Entidades vinculadas

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

(Euros)	Otras partes vinculadas	Total
30 de junio de 2021		
Proveedores (Nota 12.2)	140.054	140.054

(Euros)	Otras partes vinculadas	Total
31 de diciembre de 2020		
Proveedores (Nota 12.2)	1.359.219	1.359.219

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

(Euros)	Otras partes vinculadas	Total
30 de junio de 2021		
Arrendamientos operativos (Nota 15.3)	18.299	18.299
Total Gastos	18.299	18.299
Intermediación compraventa inmuebles	359.180	359.180
Total otras transacciones	359.180	359.180

(Euros)	Otras partes vinculadas	Total
30 de junio de 2020 (*)		
Arrendamientos operativos	13.353	13.353
Recepción de servicios	1.116.569	1.116.569
Total Gastos	1.129.922	13.353
Intermediación compraventa inmuebles	477.948	477.948
Total otras transacciones	477.948	477.948

(*) Datos no auditados

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

16.2 Administradores y alta dirección

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

(Euros)	Fijo	Variable	Total
30 de junio de 2021			
Retribuciones Salariales a Consejeros	253.470	258.029	511.499
Total	253.470	258.029	511.499

(Euros)	Fijo	Variable	Total
30 de junio de 2020 (*)			
Retribuciones Salariales a Consejeros	253.470	177.429	430.899
Total	253.470	177.429	430.899

(*) Datos no auditados

Al 30 de junio de 2021 el total de retribuciones salariales a la Alta dirección y el total de retribuciones salariales a consejeros ha ascendido a 682.911 euros (543.512 euros a 30 de junio de 2020), de los cuales 340.095 euros corresponden a la parte fija y 342.816 euros a la parte variable (340.095 euros y 203.417 euros a 30 de junio de 2020, respectivamente).

Al 30 de junio de 2021 y 2020 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de primas de seguros de vida ni responsabilidad civil respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración.

Al 30 de junio de 2021 y 2020 no existían anticipos ni créditos concedidos al personal de alta dirección o a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

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

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

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

17.1 Riesgo de crédito

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

La exposición máxima al riesgo de crédito era la siguiente:

(Euros)	30.06.2021	31.12.2020
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 9)	2.443.280	2.252.813
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.496.625	15.776.422
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 9)	1.611.236	387.284
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10)	14.818.219	1.806.879
	22.369.360	20.223.398

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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

Actividades de explotación

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

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

(Euros)	Operaciones continuadas	
	30.06.2021	31.12.2020
No vencidos	38.283	77.232
Vencidos pero no dudosos		
Menos de 30 días	138.980	151.202
Entre 30 y 60 días	96.954	87.018
Entre 60 y 90 días	66.166	247.405
Entre 90 días y 120 días	248.810	263.851
Más de 120 días	110.573	74.000
	699.766	900.708
Facturas pendientes de emitir	1.182.782	1.289.954
Total	1.882.548	2.190.662

17.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. El Grupo realiza operaciones de permutas financieras de tipo de interés que son designadas como operaciones de cobertura de los préstamos correspondientes. Al 30 de junio de 2021, una vez consideradas las permutas financieras de tipo de interés, el 76% de la financiación neta no corriente estaba a tipo fijo (84% a 31 de diciembre de 2020).

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

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

(Euros)	30.06.2021	31.12.2020
Financiación no corriente de terceros a tipo de interés variable	88.940.755	50.020.805
Financiación no corriente de terceros a tipo de interés fijo	279.245.073	272.417.495

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

18. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

El 11 de julio de 2021 se publicó en el BOE la Ley 11/2021, de 9 de julio, cuya disposición final segunda modificó la Ley de SOCIMI, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, estableciendo que las SOCIMI estarán sometidas a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo. El modelo de declaración de este gravamen especial se aprobará por orden de la persona titular del Ministerio de Hacienda, que establecerá la forma y el lugar para su presentación.

Con fecha 30 de julio de 2021, la Sociedad ha hecho pública una comunicación en la que se informa de ciertas operaciones de compra y venta de acciones de Vivenio Residencial Socimi, S.A., que han supuesto la inversión y entrada en el capital social de la entidad australiana AWARE SUPER PTY LTD, y la desinversión parcial de Pylades Investments Holding BV (APG) y otros accionistas minoritarios. Con dichas transacciones tanto AWARE SUPER PTY LTD como Pylades Investments Holding, BV han obtenido una participación, en dicha fecha, de un 49,18% del capital social en circulación cada uno de ellos.

Adicionalmente, los citados dos accionistas mayoritarios de la Sociedad han suscrito un contrato de inversión por el que se comprometen a invertir hasta 400 millones de euros (200 millones de euros cada uno) en el capital social de Vivenio Residencial Socimi, S.A. durante los próximos 3 años.

Con fecha 30 de julio de 2021 el Consejo de Administración de Vivenio Residencial Socimi, S.A., ha acordado una ampliación de capital por un importe total de hasta 101,6 millones de euros (capital más prima de emisión) a un precio de 1,2855 euros por acción.

En la misma fecha, sendos accionistas mayoritarios han formalizado un acuerdo de accionistas que regule su relación como accionistas de la Sociedad en los términos habituales en este tipo de operaciones.

Toda la información relativa a las citadas transacciones está publicada a través de la página web de la Sociedad (www.vivenio.com) así como en la web de BME Growth.

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

Los miembros del Consejo de Administración han formulado los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 en su reunión del 29 de Septiembre de 2021. Todas las hojas de dichos estados financieros intermedios resumidos consolidados, que se incluyen en las páginas 1 a 54 han sido visadas por el Secretario del Consejo, firmando todos los miembros del Consejo de Administración.

Asimismo, las 6 hojas adjuntas y siguientes a la presente diligencia, incluyen las firmas originales, transmitidas telemáticamente, de cada uno de los miembros del Consejo de Administración a los efectos de dar por formalizada la presente diligencia.



D. José Luis Rodríguez Jiménez
Secretario no consejero

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

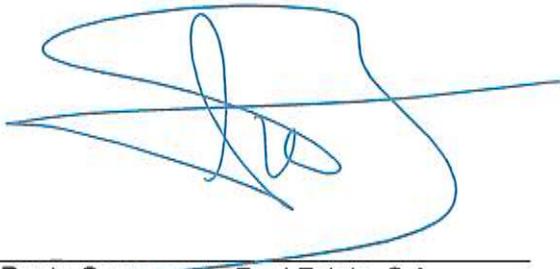


D. Alexander Misev

Consejero

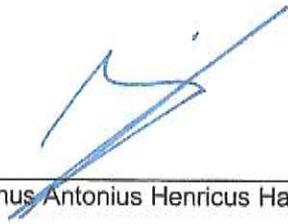


**DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS
CONSOLIDADOS**

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

Renta Corporación Real Estate, S.A.
Consejero

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



D. Johannus Antonius Henricus Hans Spikker
Consejero

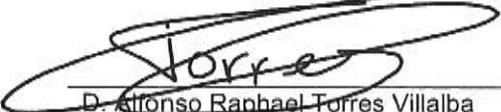
DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

Sin firmar por encontrarse ausente.

Dña. Suzannah Lea Morrison
Consejera

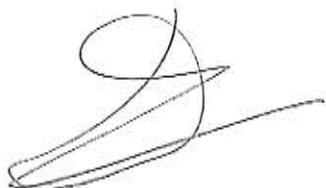
x

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



D. Alfonso Raphael Torres Villalba
Consejero

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



D. Daniel Loureda López
Consejero

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, SA (expresado en €)

BALANCE INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO

EL 30 DE JUNIO DE 2021 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2020

ACTIVO	30.06.2021	31.12.2020
ACTIVO NO CORRIENTE	949.723.961	681.543.766
Inmovilizado intangible	461.098	352.283
Patentes, licencias, marcas y similares	12.105	18.109
Aplicaciones informáticas	448.993	344.174
Inmovilizado material	268.569	168.709
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	268.569	168.709
Inversiones inmobiliarias	678.485.361	673.620.991
Terrenos y Construcciones	678.485.361	673.620.991
Inversiones en empresas del grupo	268.171.589	5.171.589
Participaciones en empresas del grupo	268.171.589	5.171.589
Inversiones financieras a largo plazo	2.337.344	2.230.194
Otros activos financieros	2.337.344	2.230.194
ACTIVO CORRIENTE	56.957.747	323.237.511
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	610.278	1.379.088
Clientes por prestaciones de servicios	441.401	615.675
Empresas del grupo y asociadas deudoras	11.152	-
Deudores varios	154.520	100.849
Personal	3.205	-
Activos por impuesto corriente	-	662.564
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	50.903.323	320.377.811
Otros activos financieros	50.903.323	320.377.811
Inversiones financieras a corto plazo	165.862	162.625
Otros activos financieros	165.862	162.625
Periodificaciones a corto plazo	524.119	51.622
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.754.165	1.266.366
Tesorería	4.754.165	1.266.366
TOTAL ACTIVO	1.006.681.708	1.004.781.277

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, SA (expresado en €)

BALANCE INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO

EL 30 DE JUNIO DE 2021 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2020

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30.06.2021	31.12.2020
PATRIMONIO NETO	683.806.098	685.700.968
FONDOS PROPIOS	683.957.841	685.896.063
Capital	620.431.401	619.863.368
Capital escriturado	620.431.401	619.863.368
Prima de emisión	77.598.633	77.452.856
Reservas	(1.451.644)	(1.815.316)
Legal y estatutarias	367.810	-
Otras reservas	(1.819.454)	(1.815.316)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(295.256)	(295.255)
Resultados de ejercicios anteriores	(13.489.244)	(13.701.495)
Resultado del ejercicio	1.018.134	3.678.095
Otros instrumentos de patrimonio neto	145.815	713.810
AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR	(151.743)	(195.095)
Operaciones de cobertura	(151.743)	(195.095)
PASIVO NO CORRIENTE	312.490.777	313.531.910
Deudas a largo plazo	312.490.777	313.531.910
Deudas con entidades de crédito	309.005.631	309.899.206
Derivados	151.744	195.095
Otros pasivos financieros	3.333.402	3.437.609
PASIVO CORRIENTE	10.384.833	5.548.399
Provisiones a corto plazo	49.424	49.424
Deudas a corto plazo	6.008.258	1.950.683
Deudas con entidades de crédito	2.911.504	1.950.683
Otros pasivos financieros	3.096.754	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.718.934	3.548.292
Proveedores	3.034.450	2.112.610
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	2.590	738.646
Acreedores varios	147.416	177.997
Personal	426.187	448.213
Otras deudas con las Administraciones Públicas	108.291	70.826
Periodificaciones	608.217	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.006.681.708	1.004.781.277

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, SA (expresado en €)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021 Y 2020

	30.06.2021	30.06.2020
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	12.151.786	11.613.787
Prestaciones de servicios	12.151.786	11.613.787
Otros ingresos de explotación	983.253	1.357.152
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	983.253	1.357.152
Gastos de personal	(1.272.251)	(721.996)
Sueldos, salarios y asimilados	(1.171.916)	(675.796)
Seguros sociales	(97.566)	(43.838)
Otros gastos sociales	(2.769)	(2.362)
Otros gastos de explotación	(6.748.529)	(5.927.790)
Servicios exteriores	(5.468.166)	(5.025.443)
Tributos	(1.080.839)	(1.014.130)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(199.524)	111.783
Amortización del inmovilizado	(2.377.312)	(2.161.446)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(147)	479.292
Deterioros y pérdidas	-	479.292
Resultados por enajenaciones y otras	(147)	-
Otros resultados	53.731	39.159
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	2.790.531	4.678.158
Ingresos financieros	1.228.727	-
De participaciones en instrumentos de patrimonio	1.228.659	-
Otros ingresos financieros	68	-
Gastos financieros	(3.001.124)	(2.379.001)
Por deudas con terceros	(2.987.160)	(2.379.031)
Otros gastos financieros	(13.964)	30
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	655.614
RESULTADO FINANCIERO	(1.772.397)	(1.723.387)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.018.134	2.954.771
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	1.018.134	2.954.771
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.018.134	2.954.771