

Madrid, 25 de abril de 2022

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) N.º 596/2014 sobre el abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**” o “**Vivenio**”) por medio de la presente pone en conocimiento lo siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

El Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021. Asimismo, la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, actualizándolo con las medidas de cumplimiento y control interno llevadas a cabo durante el ejercicio 2021.

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

- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado del 31 de diciembre de 2021;
- Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021;
- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio finalizado del 31 de diciembre de 2021;
- Cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021; e
- Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

La Sociedad informa que la valoración de activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2021 ha sido realizada por CBRE Valuation Advisory Services, SA (CBRE) de acuerdo con los *Professionals Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de Enero de 2022 “Red Book”* de Gran Bretaña (RICS). El importe de Valor de Mercado de dicha valoración asciende a 1.263.295.000 €.

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, SA

RAFAEL PALOMO GOMEZ – CFO

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

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021**

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado total de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo tiene registrado en el epígrafe de inversiones inmobiliarias un importe de 1.326.933 miles de euros, que corresponden principalmente a inmuebles arrendados a terceros. El desglose correspondiente a estos activos se detalla en la Nota 8 de la memoria consolidada adjunta. El Grupo utiliza como política contable el modelo del valor razonable para sus inversiones inmobiliarias (NIC 40). Los Administradores de la Sociedad dominante determinan con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias dotando las oportunas correcciones por deterioro, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor contable previo de los mismos. El detalle de las diferentes metodologías empleadas se encuentra desglosadas en las Notas 2.4 y 5.3 de la memoria consolidada adjunta.

Para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, los administradores toman como valores de referencia la valoración realizada por expertos independientes de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". La determinación de estos valores razonables requiere de la realización de juicios y estimaciones complejos por parte de los expertos independientes y de la Dirección del Grupo.

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

Nuestra respuesta

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

- ▶ Revisión del modelo de valoración utilizado por el experto independiente, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, para una muestra de activos, cubriendo el análisis matemático del modelo, el análisis de los flujos de caja proyectados proporcionados por la Dirección y la revisión de las tasas de descuento y las "yields" de salida utilizadas.
- ▶ Revisión para una muestra de contratos de si los flujos de caja proyectados se encuentran en línea con los contratos de arrendamiento vigentes, con rentas de mercado en aquellos que se encuentran desocupados total o parcialmente y con los resultados actuales de los activos explotados directamente por el Grupo.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada del Grupo requeridos por la normativa contable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Este informe se corresponde con el
sello distintivo nº 01/22/06702
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España

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



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

6 de abril de 2022

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

**Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021**

X

ÍNDICE

- Balance consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.
- Cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.
- Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.
- Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.
- Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.
- Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Balance Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

ACTIVO	Notas	2021	2020
ACTIVO NO CORRIENTE		1.330.649.361	1.119.441.694
Inmovilizado intangible	6	618.744	352.285
Patentes, licencias, marcas y similares		6.001	18.108
Aplicaciones informáticas		612.743	344.177
Inmovilizado material	7	312.757	168.708
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		312.757	168.708
Inversiones inmobiliarias	8	1.326.933.027	1.116.577.261
Terrenos y Construcciones		1.031.095.000	897.420.000
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos		295.838.027	219.157.261
Inversiones financieras a largo plazo	9	2.694.040	2.252.813
Otros activos financieros		2.694.040	2.252.813
Activos por impuesto diferido		90.793	90.627
ACTIVO CORRIENTE		65.704.791	18.030.903
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		3.750.991	15.776.422
Clientes por prestaciones de servicios	9	461.097	649.335
Deudores varios	9	1.104.898	1.541.327
Activos por impuesto corriente	14	1.085.783	1.390.474
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	1.099.213	12.195.286
Inversiones financieras a corto plazo	9	923.657	387.284
Otros activos financieros		923.657	387.284
Periodificaciones a corto plazo		85.597	60.318
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	60.944.546	1.806.879
Tesorería		60.944.546	1.806.879
TOTAL ACTIVO		1.396.354.152	1.137.472.597

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Balance Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2021	2020
PATRIMONIO NETO		972.157.273	796.738.523
FONDOS PROPIOS		972.255.593	796.933.618
Capital	11.1	698.421.380	619.863.368
Capital escriturado		698.421.380	619.863.368
Prima de emisión	11.2	99.864.772	77.452.856
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	11.3	90.275.020	77.543.665
Acciones y participaciones en patrimonio propias	11.1	(300.656)	(295.256)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		78.860.782	21.655.175
Otros instrumentos de patrimonio neto	11.4 y 12	5.134.295	713.810
AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR	11.5	(98.320)	(195.095)
Operaciones de cobertura		(98.320)	(195.095)
PASIVO NO CORRIENTE		393.772.664	325.475.590
Deudas a largo plazo	13	369.106.104	320.228.362
Deudas con entidades de crédito		365.352.059	316.485.909
Derivados		98.320	195.095
Otros pasivos financieros		3.655.725	3.547.358
Pasivos por impuesto diferido	14.2	24.666.560	5.247.228
PASIVO CORRIENTE		30.424.215	15.258.484
Provisiones a corto plazo		863.770	49.424
Deudas a corto plazo	13	9.373.827	1.950.683
Deudas con entidades de crédito		9.373.827	1.950.683
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		20.186.618	13.258.377
Proveedores	13	18.508.583	11.164.432
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	13	903.289	1.359.219
Acreeedores varios	13	147.508	181.201
Personal	13	545.026	448.213
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	82.212	105.312
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.396.354.152	1.137.472.597

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

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

Cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2021

	Notas	2021	2020
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	16.1	27.139.432	24.150.879
Prestaciones de servicios		27.139.432	24.150.879
Trabajos realizados por la empresa para su activo		21.126	-
Otros ingresos de explotación		2.191.880	2.401.349
Total ingresos por refacturación de gastos	16.1	1.838.912	2.020.713
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		352.968	380.636
Gastos de personal	16.2	(4.292.588)	(1.532.715)
Sueldos, salarios y asimilados		(4.059.442)	(1.422.532)
Seguros sociales		(219.637)	(98.432)
Otros gastos sociales		(13.509)	(11.751)
Otros gastos de explotación		(18.731.683)	(13.325.547)
Servicios exteriores	16.3	(15.940.848)	(10.851.025)
Tributos		(2.352.366)	(2.098.460)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(438.469)	(376.062)
Amortización del inmovilizado	16.4	(143.163)	(33.590)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	16.5	(3.629)	137.274
Deterioros y pérdidas		(2.120)	-
Resultados por enajenaciones y otras		(1.509)	137.274
Otros resultados		173.185	57.434
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		6.354.560	11.855.084
Ingresos financieros	16.6	356	49
Gastos financieros	16.7	(6.353.802)	(5.178.406)
Por deudas con terceros		(6.246.719)	(5.160.057)
Otros gastos financieros		(107.083)	(18.349)
RESULTADO FINANCIERO		(6.353.446)	(5.178.357)
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	8.3 y 16.8	98.280.427	18.046.112
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		98.281.541	24.722.839
Impuesto sobre beneficios	14	(19.420.759)	(3.067.664)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		78.860.782	21.655.175
RESULTADO DEL EJERCICIO		78.860.782	21.655.175
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		78.860.782	21.655.175
Resultado del ejercicio atribuido a socios externos		-	-
RESULTADO POR ACCIÓN			
Resultado básico por acción		0,13	0,04

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Estado de ingresos y gastos consolidados reconocidos correspondientes al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2021**A) Estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021**

	Notas	2021	2020
RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA		78.860.782	21.655.175
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO			
Por coberturas de flujos de efectivo	11.5	96.775	(23.559)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		96.775	(23.559)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		78.957.557	21.631.616

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

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

Estado total de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2021

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 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 y 12)	Ajustes por cambio de valor (Nota 11.5)	Total
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2020	564.619.264	63.898.852	28.657.588	(290.300)	49.019.467	8.691.805	(171.536)	714.425.140
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	21.655.175	-	(23.559)	21.631.616
Operaciones con socios y propietarios	55.244.104	13.554.004	(133.391)	(4.955)	-	(8.691.805)	-	59.967.957
Aumentos de capital	48.085.044	12.021.261	(127.571)	-	-	-	-	59.978.734
Otros movimientos	7.159.060	1.532.743	(5.801)	-	-	(8.691.805)	-	(5.803)
Acciones propias	-	-	(19)	(4.955)	-	-	-	(4.974)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	49.019.467	-	(49.019.467)	-	-	-
Otros instrumentos de patrimonio neto	-	-	-	-	-	713.810	-	713.810
SALDO, FINAL DEL AÑO 2020	619.863.368	77.452.856	77.543.664	(295.255)	21.655.175	713.810	(195.095)	796.738.523
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	78.860.782	-	96.775	78.957.557
Operaciones con socios y propietarios	78.558.012	22.411.916	(5.825.787)	(5.401)	(3.098.032)	(713.810)	-	91.326.898
Aumentos de capital	77.989.979	22.266.139	(5.825.767)	-	-	-	-	94.430.351
Otros movimientos	568.033	145.777	-	-	-	(713.810)	-	-
Acciones propias	-	-	(20)	(5.401)	-	-	-	(5.421)
Dividendos	-	-	-	-	(3.098.032)	-	-	(3.098.032)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	18.557.143	-	(18.557.143)	-	-	-
Otros instrumentos de patrimonio neto	-	-	-	-	-	5.134.295	-	5.134.295
SALDO, FINAL DEL AÑO 2021	698.421.380	99.864.772	90.275.020	(300.656)	78.860.782	5.134.295	(88.320)	972.157.273

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

	Notas	2021	2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		98.281.541	24.722.839
Ajustes del resultado		(91.244.945)	(12.618.936)
Amortización del inmovilizado	16.4	143.163	33.590
Correcciones valorativas por deterioro		438.469	376.062
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	16.5	3.629	(137.274)
Ingresos financieros	16.6	(356)	(49)
Gastos financieros	16.7	6.353.802	5.178.406
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	8.3 y 16.8	(98.280.427)	(18.046.112)
Variación de valor razonable en instrumentos financiero	11.5	96.775	(23.559)
Cambios en el capital corriente		19.153.618	(61.126.779)
Deudores y otras cuentas a cobrar		11.586.962	(14.949.421)
Otros activos corrientes		(25.279)	(9.364)
Acreedores y otras cuentas a pagar		7.591.935	(46.167.994)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(4.950.064)	(4.282.080)
Pagos de intereses		(4.950.420)	(4.282.129)
Cobros de intereses	16.6	356	49
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		21.240.150	(53.304.956)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(113.546.511)	(158.719.952)
Inmovilizado intangible	6	(371.086)	(209.655)
Inmovilizado material	7	(124.927)	(73.397)
Inversiones inmobiliarias	8	(112.075.339)	(158.284.259)
Otros activos financieros		(975.159)	(152.641)
Cobros por desinversiones		-	771.529
Inversiones inmobiliarias	8	-	771.529
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(113.546.511)	(157.948.423)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		95.144.142	59.978.715
Emisión de instrumentos de patrimonio		95.144.142	59.978.715
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		56.299.886	87.967.108
Deudas con entidades de crédito		56.191.519	87.910.219
Otras deudas		108.367	56.888
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		151.444.028	147.945.822
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		59.137.667	(63.307.557)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	10	1.806.879	65.114.436
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	60.944.546	1.806.879
		59.137.667	(63.307.557)

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

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

(Expresado en euros)

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

A continuación, se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad Dominante forman parte del perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2021 y 2020:

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 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.	13.06.2019	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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

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

La Sociedad Dominante se encuentra regulada por Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (ver Nota 1.1). Las sociedades dependientes Nescam 2006, S.L.U., Vivenio Alfa, S.L.U., Vivenio Beta, S.L.U., Vivenio Delta, S.L.U., 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 2021, el correspondiente impuesto de sociedades teniendo en consideración la normativa aplicable a dicho Régimen fiscal de SOCIMIs.

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

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

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances 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)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 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 y 11/2021, 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 15% o 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)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación establecido en:

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

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

Estas Cuentas Anuales Consolidadas se presentan bajo NIIF-UE. Tanto las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2021 como las del ejercicio 2020 han sido auditadas por Ernst & Young, S.L. Estas Cuentas Anuales Consolidadas se presentan bajo NIIF-UE.

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 2020, 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:

- NIIF 9 (Modificación), IAS 39 (Modificación), NIIF 7 (Modificación), NIIF 4 (Modificación) y NIIF 16 (Modificación) "Reforma de los tipos de interés de referencia: Fase 2".
- NIIF 4 (Modificación) "Prórroga de la exención temporal de aplicación de la NIIF 9".
- NIIF 16 (Modificación) "Reducciones del alquiler relacionadas con la COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021".

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)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

2.2 Imagen fiel

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

2.3 Comparación de la información

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

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

- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (Nota 1.1 y 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 mismas.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

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

La pandemia internacional, así declarada por la Organización Mundial de la Salud (OMS) el 11 de marzo de 2020, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes que ha impactado en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. La evolución de la pandemia está teniendo consecuencias para la economía en general y para las operaciones de la Sociedad, cuyos efectos en los próximos meses son inciertos y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia.

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

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

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

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

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

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

3. CRITERIOS DE CONSOLIDACIÓN

Los principales criterios utilizados en la preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas han sido los siguientes:

- a) Las Cuentas Anuales Consolidadas 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 ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre 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 ejercicio de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.
- c) Todas las cuentas a cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.
- d) Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

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

Integración global

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 todas las sociedades dependientes consolidan por el método de integración global (ver Nota 1).

4. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad Dominante del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, formulados por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es como sigue:

(Euros)	2021
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de resultados (beneficio)	(4.365.832)
	(4.365.832)
Aplicación	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(4.365.832)
	(4.365.832)

5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por el Grupo en la elaboración de las Cuentas Anuales Consolidadas, de acuerdo con las establecidas por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como las interpretaciones en vigor en el momento de realizar dichas Cuentas Anuales Consolidadas son las siguientes:

5.1 Inmovilizado intangible

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

registradas.

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

Propiedad Industrial

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

Aplicaciones informáticas

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

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

5.2 Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

5.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

5.4 Arrendamientos

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

Como arrendador

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

5.5 Activos financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

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

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

Cancelación

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

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

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

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

5.6 Deterioro del valor de los activos financieros

Instrumentos de deuda

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

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

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

5.7 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

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

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

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

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

Cancelación

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

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

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

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

5.8 Coberturas contables

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

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

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

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

Para contabilizar las coberturas, éstas son clasificadas como:

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 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 resultados en ejercicios venideros. Adicionalmente, la parte de la cobertura que se ha determinado como ineficaz, se imputa directamente a la cuenta de resultados del ejercicio.

5.9 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

5.10 Impuestos sobre beneficios

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

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

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

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

- a) Elementos societarios. Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.
- b) Actividad obligatoria. Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs, REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias (IICIs) y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 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 residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o por REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión (todas ellas, Participaciones Aptas, y conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los Activos Aptos). Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.
- d) **Origen de ingresos.** En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMIs del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado (e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las Participaciones Aptas.
- e) **Periodo de tenencia de activos.** Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este periodo de tenencia de tres años se extiende a las Participaciones Aptas.
- f) **Política de distribución.** En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptas; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el período de tenencia descrito en el apartado (e) anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.
- g) **Admisión a negociación.** Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.
- h) **Régimen fiscal.** Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 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 las presentes cuentas anuales consolidadas.

Las sociedades dependientes Nescam 2006 S.L.U., Vivenio Alfa S.L.U., Vivenio Beta S.L.U., Vivenio Delta S.L.U., 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 2021 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)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 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 consolidado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación en ejercicios fiscales futuros.

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

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

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

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

5.12 Ingresos y gastos

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

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

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

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

5.13 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 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 las cuentas anuales consolidadas en la fecha en la que se realiza la operación.
- En las operaciones de fusión y escisión de un negocio, los elementos adquiridos se valoran, en general, por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

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

5.15 Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio

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

5.16 Combinaciones de negocio

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

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

5.17 Acciones propias

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

5.18 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

5.19 Cálculo del valor razonable

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

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

Ejercicio 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)					
	31/12/2021	1.031.095.000	-	-	1.031.095.000
	31/12/2021	232.200.000	-	-	232.200.000
Pasivos valorados a valor razonable					
Derivados (Nota 13.1)					
	31/12/2021	98.320	-	98.320	-

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 13.1)					
	31/12/2020	195.095	-	195.095	-

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

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

	2021	2020
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	78.860.782	21.655.175
Nº medio ponderado de acciones en circulación (acciones)	626.785.975	599.584.572
Resultado básico por acción (euros)	0,13	0,04

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

Resultado diluido por acción

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

	2021	2020
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	78.860.782	21.655.175
Resultado atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante ajustado por el efecto de la dilución (euros)	78.860.782	21.655.175
Nº medio ponderado de acciones en circulación ajustado por el efecto de la dilución (acciones)	626.796.125	599.586.124
Resultado diluido por acción (euros)	0,13	0,04

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

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo final
Ejercicio 2021					
Coste					
Propiedad Industrial	50.120	-	-	-	50.120
Aplicaciones Informáticas	339.575	371.082	-	-	710.657
	389.695	371.082	-	-	760.777
Amortización acumulada					
Propiedad Industrial	(32.012)	(12.107)	-	-	(44.119)
Aplicaciones Informáticas	(5.398)	(92.516)	-	-	(97.914)
	(37.410)	(104.623)	-	-	(142.033)
Valor neto contable	352.285				618.744
Ejercicio 2020					
Coste					
Propiedad Industrial	48.298	1.822	-	-	50.120
Aplicaciones Informáticas	131.742	207.833	-	-	339.575
	180.040	209.655	-	-	389.695
Amortización acumulada					
Propiedad Industrial	(20.320)	(11.692)	-	-	(32.012)
Aplicaciones Informáticas	-	(5.398)	-	-	(5.398)
	(20.320)	(17.090)	-	-	(37.410)
Valor neto contable	159.720				352.285

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

6.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas de aplicaciones informáticas de Vivenio corresponden principalmente a la adquisición de licencias y desarrollo del sistema informático SAP y el desarrollo de una aplicación para los inquilinos (Salesforce) por importe total de 371.082 euros al 31 de diciembre 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	Bajas	Trasposos	Saldo final
Ejercicio 2021					
Coste					
Mobiliario	156.687	154.723	-	-	311.410
Equipos proceso información	50.139	29.985	(2.441)	-	77.683
	206.826	184.708	(2.441)	-	389.093
Amortización acumulada					
Mobiliario	(28.426)	(30.853)	-	-	(59.279)
Equipos proceso información	(9.692)	(7.687)	322	-	(17.057)
	(38.118)	(38.540)	322	-	(76.336)
Valor neto contable	168.708				312.757

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

7.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas en el epígrafe "mobiliario" del ejercicio 2021, se deben principalmente al diseño, gestión y montaje de los pisos piloto, así como a la adquisición de nuevo mobiliario y equipamiento informático para la oficina de la Sociedad.

Las altas del ejercicio 2020 se debieron fundamentalmente al montaje de los pisos piloto en las diversas promociones propiedad de la Sociedad.

7.2 Arrendamientos operativos

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

Los gastos de dicho contrato han ascendido a 37.097 euros en el ejercicio 2021 (35.088 euros en el ejercicio 2020) (Nota 16.3).

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

7.3 Otra información

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

Al cierre de 2021 y 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
Ejercicio 2021						
Coste						
Terrenos	56.400.000	1.572.922	-	(57.972.922)	-	-
Construcciones	841.020.000	26.822.131	-	104.249.231	59.003.638	1.031.095.000
	897.420.000	28.395.053	-	46.276.309	59.003.638	1.031.095.000
Construcciones en curso	112.760.000	22.190.289	-	57.972.922	39.276.789	232.200.000
Anticipos	106.397.261	61.489.997	-	(104.249.231)	-	63.638.027
	219.157.261	83.680.286	-	(46.276.309)	39.276.789	295.838.027
Valor razonable	1.116.577.261					1.326.933.027

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

8.1 Descripción de los principales movimientos y saldos

Las altas de construcciones del ejercicio 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 Hermosilla (Madrid), Paseo de la Democracia (Torrejón de Ardoz), y Avenida San Luis (Madrid). Adicionalmente, la Sociedad ha adquirido un inmueble en calle Antonio López en Rivas Vaciamadrid (Madrid).

Los trasposos de terrenos a construcciones en curso del ejercicio 2021 se corresponden con los trabajos para la puesta en marcha de la promoción del terreno adquirido en Méndez Álvaro (Madrid).

Los trasposos de anticipos a construcciones se corresponden a la formalización por compraventa de dos activos situados en Villaverde (Madrid) y Sant Adrià de Besòs (Barcelona).

Las altas de construcciones del ejercicio 2020 correspondían 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)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 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 correspondían 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. (Nota 16.1)

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.

Al cierre del ejercicio y de acuerdo con la NIC 40, el Grupo ha determinado el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente asciende a 1.263.295.000 euros (1.010.180.000 euros en 2020), generando una revalorización para el ejercicio 2021, de las inversiones inmobiliarias, de 98.280.427 euros (18.046.112 euros en 2020) que ha sido registrada en la cuenta de resultados consolidada. La valoración ha sido realizada de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Adicionalmente, para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida. El modelo de valoración es acorde a las recomendaciones del "International Valuation Standards Committee" y son consistentes con los principios de la IFRS 13. Dentro de estas valoraciones, no se incluyen "anticipos", ya que corresponde con contratos llave en mano "forward funding".

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

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Yields netas de salida (%) (mínima – máxima)		
Inmuebles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Yield neta de salida)	3% - 5%	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 0,25	Aumento de 0,25
Ejercicio 2021 Inmuebles	1.263.295.000	77.185.000	(66.575.000)
Ejercicio 2020 Inmuebles	1.010.180.000	60.470.000	(52.770.000)

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

Sensibilidad de la valoración a modificaciones del 10% a los incrementos de renta	Euros		
	Valoración	Disminución de 10%	Aumento de 10%
Ejercicio 2021 Inmuebles	1.263.295.000	(144.045.000)	143.535.000
Ejercicio 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 durante el ejercicio 2021 a 27.139.432 euros y 1.838.912 euros (24.150.879 euros y 2.020.713 euros en el ejercicio 2020) (Nota 16.1).

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos, sin incluir amortizaciones, durante el ejercicio 2021 han sido 12.728.517 euros (11.941.620 euros en el ejercicio 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)	2021	2020
Hasta un año	28.910.623	24.030.684
De un año a cinco años	98.670.340	70.438.791
Más de cinco años	27.430.090	27.299.015
	155.011.053	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 resultados consolidada recoge los beneficios por revalorización de las inversiones inmobiliarias para los ejercicios 2021 y 2020, por importes de 98.280.427 euros y 18.046.112 euros respectivamente (Nota 16.8), de acuerdo con valoraciones de expertos independientes a 31 de diciembre de 2021 y 2020.

8.4 Otra información

El Grupo tiene comprometidas adquisiciones de activos mediante contratos de llave en mano sobre promociones inmobiliarias situadas en Málaga, Móstoles (Madrid), Carabanchel (Madrid), Torrejón (Madrid) y Villaverde (Madrid), por un importe estimado de 271.700.000 euros. Se entregaron anticipos a cuenta de dicha adquisición a 31 de diciembre de 2021 por importe de 63.638.027 euros (106.397.261 euros durante el ejercicio 2020).

A 31 de diciembre de 2021, el Grupo tenía inversiones inmobiliarias hipotecadas, como garantía de préstamos, con un valor de mercado por importe de 1.049.485.000 euros (783.260.000 euros a 31 de diciembre de 2020).

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

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 2021
	Residencial	Locales / Oficinas	
Total	933.272	33.331	85%

	Metros cuadrados alquilables (s/r)		Grado de ocupación 2020
	Residencial	Locales / Oficinas	
Total	257.334	8.857	94%

9. ACTIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	2021		2020	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a largo plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	2.694.040	2.694.040	2.252.813	2.252.813
	2.694.040	2.694.040	2.252.813	2.252.813
Activos financieros a corto plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	2.489.652	2.489.652	2.577.946	2.577.946
	2.489.652	2.489.652	2.577.946	2.577.946
Total activos financieros	5.183.692	5.183.692	4.830.759	4.830.759

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

(Euros)	2021		2020	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros no corrientes				
Fianzas entregadas a largo plazo	2.181.135	2.181.135	1.950.172	1.950.172
Depósitos constituidos a largo plazo	512.905	512.905	302.641	302.641
	2.694.040	2.694.040	2.252.813	2.252.813
Activos financieros corrientes				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	461.097	461.097	649.335	649.335
Deudores varios	1.104.898	1.104.898	1.541.327	1.541.327
Otros activos financieros	923.657	923.657	387.284	387.284
	2.489.652	2.489.652	2.577.946	2.577.946
Total activos financieros	5.183.692	5.183.692	4.830.759	4.830.759

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

9.1 Préstamos y partidas a cobrar

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

(Euros)	2021	2020
Activos financieros a largo plazo		
Fianzas entregadas a largo plazo	2.181.135	1.950.172
Depósitos constituidos a largo plazo	512.905	302.641
	2.694.040	2.252.813
Activos financieros a corto plazo		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.565.995	2.190.662
Otros activos financieros	923.657	387.284
	2.489.652	2.577.946
	5.183.692	4.830.759

Fianzas entregadas a largo plazo

Este epígrafe recoge, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 las fianzas depositadas en los organismos públicos correspondientes, según lo establecido en la normativa vigente.

Depósitos constituidos a largo plazo

Este epígrafe recoge principalmente, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el contrato de Liquidez con el intermediario financiero Renta 4 Banco. El Grupo se compromete a poner a disposición del proveedor de liquidez 300.000 euros, así como 260.870 acciones con la finalidad de permitir al mismo hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del mencionado contrato.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

(Euros)	2021	2020
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	461.097	649.335
Deudores varios	1.104.898	1.541.327
	1.565.995	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)	2021	2020
Saldo inicial	922.071	575.456
Dotaciones netas	411.529	346.615
Saldo final	1.333.600	922.071

A su vez, durante el ejercicio 2021 se han considerado como incobrables, y por tanto se ha reconocido una pérdida, créditos por importe de 21.956 euros (29.447 euros en el ejercicio 2020).

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

(Euros)	2021	2020
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	60.944.546	1.806.879
	60.944.546	1.806.879

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

11. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

11.1 Capital escriturado

A 31 de diciembre de 2017 el Capital Social de la Sociedad dominante estaba constituido por 128.800.000 acciones de un euro de valor nominal cada una totalmente suscritas y desembolsadas.

El detalle de las ampliaciones de capital suscritas en su totalidad por las accionistas existentes realizadas hasta el 31 de diciembre de 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
30 de noviembre de 2021	77.989.979	1	22.266.139	698.421.380
	698.421.380		99.864.772	

Por tanto, al 31 de diciembre de 2021, el capital estaba compuesto por 698.421.380 acciones de un euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 99.864.772 euros. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos. La totalidad de las acciones que componen el capital social se encuentran admitidas a cotización en el segmento BME Growth de BME MTF.

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

	2021	2020
Pylades Investments Holding B.V.	49,22%	96,53%
Aware Super PTY LTD	49,22%	-
Renta Corporación Real Estate, S.A.	1,37%	2,90%
Autocartera y accionistas minoritarios	0,19%	0,57%
	100%	100%

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad ha adquirido 4.000 acciones propias por importe total de 5.401 euros. Durante el ejercicio 2020, la Sociedad adquirió 4.347 acciones propias por importe total de 4.955 euros. Por tanto, el saldo resultante de la autocartera a 31 de diciembre de 2021 asciende a 260.707 acciones valoradas por un importe total de 300.656 euros (295.256 euros a 31 de diciembre de 2020).

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 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
Ampliación de capital del 30 de noviembre de 2021	22.266.139
Saldo al 31 de diciembre de 2021	99.864.772

(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
Ejercicio 2021					
Otras reservas	91.918.429	18.807.689	(5.825.787)	-	104.900.331
Reservas legales	-	367.810	-	-	367.810
Reservas en sociedades consolidadas	(673.269)	(830.609)	-	-	(1.503.878)
Resultado de ejercicios anteriores	(13.701.495)	212.252	-	-	(13.489.243)
	77.543.665	18.557.142	(5.825.787)	-	90.275.020

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

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

(Euros)	2021	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)	(607)
Vivenio Poseidon	(1.113)	(679)

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

Total	(1.503.878)	(673.269)
--------------	--------------------	------------------

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 Investment Management con Renta Corporación Real Estate, S.A. hasta el 3 de mayo del 2022, en el cual se incluye un "Origination Fee", que supone el 1,5% sobre el precio de adquisición de las promociones inmobiliarias. En dicho contrato se estipula que los primeros 1.500.000 euros de facturación se liquidan con tesorería, los siguientes 7.500.000 euros se liquidan mediante la emisión y entrega de acciones de la Sociedad, y los siguientes importes se liquidan el 50% con tesorería y el 50% con la entrega de acciones de la Sociedad. Al cierre del ejercicio 2021 la parte del importe devengado por "Origination Fee" que se pagará en acciones asciende a 365.553 euros (713.810 euros a 31 de diciembre de 2020) que se cancelarán con la entrega de 282.730 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 82.823 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", el cual se paga a Renta Corporación Real Estate, S.A. 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 4% del citado incremento de valor. Para la determinación del incremento de valor se tienen en cuenta las distribuciones e incrementos con los accionistas en los fondos propios de la Sociedad. Al cierre del ejercicio 2021 la parte del importe devengado por "Incentive Fee" asciende a 3.751.864 euros que se cancelarán con la entrega de 2.692.210 acciones de 1 euro de valor nominal y una prima de emisión de 1.059.654 euros. Dichas acciones serán emitidas por la Sociedad durante 2022. Al cierre del ejercicio 2020 no se devengó "Incentive 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 31 de diciembre de 2021 y 2020 no se ha devengado ningún importe por dicho fee.

11.5 Patrimonio neto – Ajustes por cambio de valor

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

(Euros)	Saldo inicial	Ingresos/ (gastos)	Saldo final
Ejercicio 2021			
Cobertura de flujos de efectivo	(195.095)	96.775	(98.320)
	(195.095)	96.775	(98.320)
Ejercicio 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)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

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

Al 31 de diciembre de 2021 el incentivo a largo plazo a favor del Consejero Ejecutivo de la Sociedad por los resultados obtenidos en el ejercicio 2021 asciende a 1.831.225 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2020) es registrado como gasto de personal y se determina en base al importe calculado sobre el incremento de valor anual de la Sociedad (de acuerdo con los criterios de EPRA NAV ajustado) a 31 de diciembre de cada año y que incluye el valor de mercado de los activos a dicha fecha según las valoraciones que realiza un experto independiente. Si dicho incremento de valor es superior al 8%, el importe que se devenga supone un 10% del mismo hasta un máximo relacionado con la retribución fija del Consejero Ejecutivo.

Para las citadas acciones se establece un periodo de Lock up de tres años desde su concesión. Al cierre del ejercicio 2021 el importe neto del incentivo a favor del Consejero Ejecutivo de la Sociedad asciende a 1.016.879 euros que se cancelarán con la entrega de 729.678 acciones de 1 euro de valor nominal y con una prima de emisión de 287.201 euros. Dichas acciones serán emitidas por la Sociedad durante 2022.

13. PASIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	2021			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	365.352.059	3.655.725	369.007.784	316.485.909	3.547.358	320.033.267
Derivados de cobertura	-	98.320	98.320	-	195.095	195.095
	365.352.059	3.754.045	369.106.104	316.485.909	3.742.453	320.228.362
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	9.373.827	20.104.406	29.478.233	1.950.683	13.153.065	15.103.748
	9.373.827	20.104.406	29.478.233	1.950.683	13.153.065	15.103.748
	374.725.886	23.858.451	398.584.337	318.436.592	16.895.518	335.332.110

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

(Euros)	2021			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	365.352.059	3.754.045	369.106.104	316.485.909	3.742.453	320.228.362
	365.352.059	3.754.045	369.106.104	316.485.909	3.742.453	320.228.362
Pasivos financieros corrientes						
Deudas a corto plazo	9.373.827	-	9.373.827	1.950.683	-	1.950.683
Proveedores	-	18.508.583	18.508.583	-	11.164.432	11.164.432
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	903.289	903.289	-	1.359.219	1.359.219
Acreedores varios	-	147.508	147.508	-	181.201	181.201
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	545.026	545.026	-	448.213	448.213
	9.373.827	20.104.406	29.478.233	1.950.683	13.153.065	15.103.748
	374.725.886	23.858.451	398.584.337	318.436.592	16.895.518	335.332.110

El valor razonable de los préstamos y créditos de entidades de crédito a largo plazo es de 374.725.886 euros al 31 de diciembre de 2021 (318.436.592 euros al 31 de diciembre de 2020).

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021**13.1 Deudas con entidades de crédito**

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre 2021 y 2020 es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
A largo plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	365.352.059	316.485.909
	365.352.059	316.485.909
A corto plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	9.373.827	1.950.683
	9.373.827	1.950.683
	374.725.886	318.436.592

Préstamos y créditos de entidades de crédito

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

(Euros)	Préstamos con garantía hipotecaria	Préstamos no hipotecarios	Líneas de crédito	Total
Ejercicio 2021				
Gastos formalización de deudas	(4.917.505)	-	-	(4.917.505)
Largo Plazo	368.962.124	1.307.440	-	370.269.564
Corto Plazo	8.868.836	490.680	(34.846)	9.324.670
Intereses a corto plazo	48.478	679	-	49.157
Gastos financieros devengados (Nota 16.7)	6.184.474	33.817	28.428	6.246.719

(Euros)	Préstamos con garantía hipotecaria	Préstamos no hipotecarios	Líneas de crédito	Total
Ejercicio 2020				
Gastos formalización de deudas	(4.144.449)	-	-	(4.144.449)
Largo Plazo	318.832.238	1.798.120	-	320.630.358
Corto Plazo	1.618.562	201.880	(12.500)	1.807.942
Intereses a corto plazo	141.986	755	-	142.741
Gastos financieros devengados (Nota 16.7)	5.156.582	3.475	-	5.160.057

Préstamos con garantía hipotecaria

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha firmado contratos de préstamo hipotecarios con:

- TargoBank, por un importe total de principal de 9.800.000 euros, de los cuales a cierre del ejercicio 2021 se han dispuesto 3.000.000 euros, con un tipo de interés fijo establecido en 1,60%. El vencimiento de este préstamo es en el año 2028. Este préstamo hipotecario tiene como garantía la promoción inmobiliaria situada en calle Trole (Madrid).
- Novación del préstamo con Liberbank (fusionado durante 2021 con Unicaja) del año 2017. Nuevo contrato Unicaja, por un importe total de principal de 31.188.000 euros, de los cuales a cierre del ejercicio 2021 se han dispuesto 22.500.000 euros, con un tipo de interés fijo establecido en 1,30%. El vencimiento de este préstamo es en el año 2028. Este préstamo hipotecario tiene como garantía la promoción inmobiliaria situada en Avenida del Talgo (Madrid).
- Novación del préstamo con BBVA del año 2018. Nuevo contrato establecido, por un importe total de principal de 31.500.000 euros, totalmente dispuesto a fecha de cierre del ejercicio 2021, con un tipo de interés fijo establecido en 1,30%. El vencimiento de este préstamo es en

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

el año 2028. Este préstamo hipotecario tiene como garantía la promoción inmobiliaria situada en calle del Cerro de Valdecahonde (Madrid).

- Banco Santander, por un importe total de principal de 78.000.000 euros, de los cuales a cierre del ejercicio 2021 se han 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 a cierre del ejercicio 2021 se han 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).
- 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 de junio de 2023 y posteriormente del 1,7% hasta vencimiento en el año 2028. Este préstamo promotor ha sido concedido para la Sociedad Vivenio Promoción para la promoción en curso en el Ensanche de Vallecas (Madrid).

Los préstamos firmados durante ejercicios anteriores y que a 31 de diciembre 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).

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

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).

- 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 50% 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).
- TargoBank por un importe total de principal de 6.050.000 euros, con unos tipos de interés del 1,5% y 1,7% y vencimiento en el año 2023. Estos préstamos hipotecarios han sido concedidos con el objeto de financiar la adquisición de las promociones inmobiliarias situadas en la calle Eric Svensson (Barcelona).

Los préstamos de ING, el préstamo de Targo Bank para el activo en calle Trole y el préstamo de Santander relativo al activo del Calderón, establecen el cumplimiento durante la vida de los préstamos de una serie de ratios financieros. A 31 de diciembre 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 2021 se renueva 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 e intereses a corto plazo de los préstamos y créditos de entidades de crédito al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Año 2021	-	1.950.683
Año 2022	9.373.827	9.382.646
Año 2023	22.305.863	43.784.862
Año 2024	24.059.250	44.038.256
Año 2025	111.103.586	110.582.586
Año 2026	63.816.714	31.295.714
Año 2027	79.119.117	78.598.117
Año 2028	69.865.034	2.948.181
	379.643.391	322.581.041

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

Información sobre coberturas

El Grupo tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés sobre la deuda hipotecaria que presenta con ING para cubrir los riesgos del 59,68% a los que se encuentran expuestos los flujos de efectivo futuros del mencionado préstamo. El nocional de la permuta financiera asciende a 5.000 miles de euros siendo su vencimiento en 2024.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

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

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

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

El valor del derivado a 31 de diciembre de 2021 es de 98.320 euros (195.095 euros a 31 de diciembre de 2020).

13.2 Débitos y partidas a pagar - Otros

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

(Euros)	2021	2020
A largo plazo		
Fianzas recibidas y cobros anticipados por arrendamientos	3.655.725	3.547.358
	3.655.725	3.547.358
A corto plazo		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	20.104.406	13.153.065
	20.104.406	13.153.065
	23.760.131	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 al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2021	2020
Proveedores	18.508.583	11.164.432
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 17.1)	903.289	1.359.219
Acreedores varios	147.508	181.201
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	545.026	448.213
	20.104.406	13.153.065

A 31 de diciembre de 2021 el saldo de 18.508.583 euros (11.164.432 a 31 de diciembre de 2020) incluye principalmente los pagos aplazados de inmuebles de Villaverde (Madrid).

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

14. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	2021	2020
Activos por impuesto corriente	1.085.783	1.390.474
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	369.736	12.195.286
Devoluciones pendientes de recibir IS	729.477	-
	2.184.996	13.585.760
Pasivos por impuesto corriente		
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF	54.699	93.035
Seguridad Social	27.513	12.277
	82.212	105.312

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo registrado en la partida "Otros créditos con las Administraciones Públicas" correspondía 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.

14.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

2021 (Euros)	Cuenta de Resultados		Patrimonio Neto		Total
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	
Resultado antes de impuestos	98.281.541		-		98.281.541
Diferencias permanentes	3.368	(103.860.517)	-	(5.825.787)	(109.682.936)
Diferencias temporarias					
Con origen en el ejercicio	107.954.236	-	-	-	107.954.236
Con origen en ejercicios anteriores	-	(53.944)	-	-	(53.944)
Base imponible (resultado fiscal)					96.498.897
Base imponible Régimen Socimi					18.805.861
Base imponible Régimen General					77.659.400
Base imponible régimen EDAV					33.636

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

2020 (Euros)	Cuenta de Resultados		Patrimonio Neto		Total
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	
Resultado antes de impuestos	24.722.839		-		24.722.839
Diferencias permanentes	13.642	(21.059.439)	-	(139.573)	(21.185.370)
Diferencias temporarias					
Con origen en el ejercicio	23.583.709	-	-	-	23.583.709
Con origen en ejercicios anteriores	-	(789.148)	-	(441.674)	(1.200.822)
Base imponible (resultado fiscal)					25.920.356
Base imponible Régimen Socimi					12.607.067
Base imponible Régimen General					13.593.995
Base imponible régimen EDAV					(280.706)

Para la nota fiscal de las presentes cuentas anuales consolidadas se ha tenido en cuenta el resultado de todo el año 2021 y 2020 de las sociedades que forman el Grupo ya que la tributación corresponderá a todo el periodo 2021 y 2020 y se quiere mostrar la provisión del impuesto de sociedades que va a ser declarada en la liquidación.

Las diferencias permanentes imputadas al patrimonio neto, antes de impuestos, incluye entre otros, los gastos de la ampliación de capital por importe de 5.825.787 euros (127.590 al 31 de diciembre de 2020) (Nota 11.3). Estos gastos no se reflejan en el Estado de ingresos y gastos reconocidos.

Las diferencias temporales incluyen principalmente la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias por importe de 103.906.036 euros (18.046.112 al 31 de diciembre de 2020) (Nota 8.3 y 16.8).

La Sociedad dominante se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI. Conforme a lo establecido en el mismo, el tipo fiscal aplicable a la base imponible es 0%. Durante el 2021 y 2020 deberá tributar a tipo general por el resultado de ventas realizadas en el ejercicio y no acogidas al régimen de SOCIMI al haberse realizado con anterioridad a los tres años de permanencia del activo en la Sociedad.

La Sociedad filial Nescam 2006, S.L. se encuentra acogida al régimen especial de EDAV (Entidades Dedicadas al Arrendamiento de Viviendas), lo que supone que la parte de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas al arrendamiento de viviendas que cumplan con los requisitos marcados para este régimen especial se encontrará bonificada en un 85% con carácter general y un 90% para el caso de viviendas cuyo arrendatario sea discapacitado. Para el ejercicio 2021 la cuantía de la referida bonificación asciende al importe de 20.722 euros (14.615 euros para el ejercicio 2020).

El cálculo del Impuesto sobre Sociedades a devolver es el siguiente:

(Miles de euros)	2021	2020
Impuesto corriente	3.161	74.100
Retenciones	(1.008.888)	(1.347.347)
Pagos a cuenta	(80.056)	(117.227)
Impuesto sobre Sociedades a devolver	(1.085.783)	(1.390.474)

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

14.2 Pasivos por impuesto diferido

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

(Euros)	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en		Saldo final
		Cuenta de resultados	Patrimonio neto	
Ejercicio 2021				
Pasivos por impuesto diferido				
Valoración de inversiones inmobiliarias	5.247.228	19.419.332	-	24.666.560
	5.247.228	19.419.332	-	24.666.560
	5.247.228	19.419.332	-	24.666.560

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

15. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI DE LA SOCIEDAD DOMINANTE LEY 11/2009, MODIFICADA POR LEY 16/2012 Y LEY 11/2021

- 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, del 15 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, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

En 2021 se distribuyen dividendos por importe de 3.098.034 euros, correspondientes al reparto del resultado del ejercicio 2020, en su totalidad procedente de rentas que han tributado al 0%.

- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas

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

El 07 de junio de 2021 se aprobó la distribución de dividendos por importe de 3.098.034 euros, correspondientes al reparto del ejercicio del año 2020.

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

	Fe. Adq.	Dirección	Población	Cl.Activo	Uso
1	12/05/2017	CL Pino Negro 1-7 y CL Pino Carrasco 2-8	Navalcarnero	Invers.Inmob.	Residencial
2	12/06/2017	CL Jovellanos 1ª	Rivas Vaciamadrid	Invers.Inmob.	Residencial
3	28/09/2017	AV Talgo 151-155 y Cerro Valdecahonde 2-12	Aravaca (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
4	07/11/2017	CL Liverpool 6 y PS Miguel de Cervantes 2	Alcorcón	Invers.Inmob.	Residencial
5	07/11/2017	CL Jarales 6	Campo Real	Invers.Inmob.	Residencial
6	07/11/2017	CL Santa Zoa 28	Campo Real	Invers.Inmob.	Residencial
7	21/03/2018	CL Cerro de Valdecahonde 18-26	Aravaca (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
8	22/03/2018	CL Arte Pop 8	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
9	22/03/2018	CL Granja de San Ildefonso 28-38	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
10	03/05/2018	Camino de Humanes 60-78	Móstoles	Invers.Inmob.	Residencial
11	18/05/2018	CL Eric R. Svensson	Teià	Invers.Inmob.	Residencial
12	30/05/2018	CL Cambriils 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
36	10/09/2021	CL Antonio Machado	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
37	04/11/2021	CL Santo de la Isidra	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
38	22/12/2021	CL Antonio López, 29	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial

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

El 82% de la inversión inmobiliaria de la Sociedad está formada por inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

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

No hay reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial que se hayan dispuesto en el periodo impositivo.

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

16. INGRESOS Y GASTOS

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

(Euros)	2021	2020
Segmentación por categorías de actividades		
Arrendamiento de viviendas, plazas de garaje y locales comerciales (Nota 8.2)	27.139.432	24.150.879
	27.139.432	24.150.879
Segmentación por mercados geográficos		
España	27.139.432	24.150.879
	27.139.432	24.150.879

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

(Euros)	2021	2020
Ingresos por gastos repercutidos a los inquilinos (Nota 8.2)	1.838.912	2.020.713
	1.838.912	2.020.713

16.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	4.059.442	1.422.532
Cargas sociales		
Seguridad social	219.637	98.432
Otros gastos sociales	13.509	11.751
	4.292.588	1.532.715

16.3 Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Arrendamientos (Nota 7.2)	37.097	35.088
Reparaciones y conservación	3.761.501	3.568.210
Servicios profesionales independientes	8.106.749	3.750.334
Primas de seguros	864.650	663.060
Servicios bancarios	28.996	21.317
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	167.331	156.401
Suministros	873.175	705.839
Otros servicios	2.101.349	1.950.776
	15.940.848	10.851.025

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

16.4 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Inmovilizado intangible (Nota 6)	(104.623)	(17.090)
Inmovilizado material (Nota 7)	(38.540)	(16.500)
	(143.163)	(33.590)

16.5 Resultados por enajenación de inmovilizado

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

(Euros)	2021	2020
Inversiones inmobiliarias	(3.629)	137.274
	(3.629)	137.274

16.6 Ingresos financieros

El detalle de ingresos financieros es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Intereses de terceros		
Otros ingresos financieros	356	49
	356	49

16.7 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Intereses por deudas con terceros (Nota 13.1)	6.246.719	5.160.057
Otros gastos financieros	107.083	18.349
	6.353.802	5.178.406

16.8 Variaciones del valor de las inversiones inmobiliarias

(Euros)	2021	2020
Inversiones inmobiliarias (Nota 8.3)	98.280.427	18.046.112
	98.280.427	18.046.112

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante los ejercicios 2021 y 2020, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

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

17.1 Entidades vinculadas

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

(Euros)	Otras partes vinculadas	Total
Ejercicio 2021		
Proveedores (Nota 13.2)	903.289	903.289
Ejercicio 2020		
Proveedores (Nota 13.2)	1.359.219	1.359.219

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

(Euros)	Otras partes vinculadas	Total
Ejercicio 2021		
Arrendamientos operativos (Nota 16.3)	37.097	37.097
Recepción de servicios	5.397.941	5.397.941
Total Gastos	5.435.038	5.435.038

Intermediación compraventa inmuebles

Total otras transacciones

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

17.2 Administradores y alta dirección

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

(Euros)	Fijo	Variable	Total
Ejercicio 2021			
Retribuciones Salariales a Consejeros	506.940	2.266.683	2.773.623
Total	506.940	2.266.683	2.773.623

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

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

Al 31 de diciembre de 2021 el total de retribuciones salariales a la Alta dirección y el total de retribuciones salariales a consejeros ha ascendido a 3.066.657 euros (1.087.023 euros a 31 de diciembre de 2020), de los cuales 687.120 euros corresponden a la parte fija y 2.379.537 euros a la parte variable (680.190 euros y 406.833 euros a 31 de diciembre de 2020).

Al 31 de diciembre 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.

A 31 de diciembre 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.

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

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

18.1 Riesgo de crédito

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

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

(Euros)	2021	2020
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 9)	2.694.040	2.252.813
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 9 y 14)	3.750.991	15.776.422
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 9)	923.657	387.284
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10)	60.944.546	1.806.879
	68.313.234	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.

Actividades de explotación

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

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

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

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

(Euros)	Operaciones continuadas	
	2021	2020
No vencidos	16.658	77.232
Vencidos pero no dudosos		
Menos de 30 días	160.474	151.202
Entre 30 y 60 días	192.030	87.018
Entre 60 y 90 días	385.063	247.405
Entre 90 días y 120 días	152.667	263.851
Más de 120 días	87.906	74.000
	994.798	900.708
Facturas pendientes de emitir	570.965	1.289.954
Total	1.565.763	2.190.662

18.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. El Grupo realiza operaciones de permutas financieras de tipo de interés que son designadas como operaciones de cobertura de los préstamos correspondientes. Al 31 de diciembre de 2021, una vez consideradas las permutas financieras de tipo de interés, el 82% de la financiación neta no corriente estaba a tipo fijo (84% a 31 de diciembre de 2020).

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)	2021	2020
Financiación no corriente de terceros no grupo a tipo de interés variable	66.670.851	50.020.805
Financiación no corriente de terceros no grupo a tipo de interés fijo	312.924.660	272.417.495

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

19 OTRA INFORMACIÓN

19.1 Estructura del personal

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

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas con discapacidad > 33% del total empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
Ejercicio 2021					
Consejeros	1	-	1	1	-
Alta dirección	1	-	1	1	-
Técnicos y profesionales de apoyo	10	9	19	14	-
	12	9	21	16	-

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

A la fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2021, el Consejo de Administración está formado por 6 personas, todos ellos hombres y siendo empleado únicamente uno de ellos.

A la fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2020, el Consejo de Administración estaba formado por 5 personas, siendo todos ellos hombres y siendo empleado únicamente uno de ellos.

19.2 Honorarios de auditoría

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

(Euros)	2021	2020
Servicios de auditoría	41.689	41.689
Otros servicios	21.309	25.360
	62.998	67.049

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

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

	2021	2020
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	34	13
Ratio de operaciones pagadas	34	12
Ratio de operaciones pendientes de pago	13	25
(Miles de euros)		
Total pagos realizados	98.869.881	79.258.487
Total pagos pendientes	3.909.595	5.100.753

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

20 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 30 de marzo de 2022, la Sociedad y Renta Corporación Real Estate, S.A., han firmado un contrato denominado Investment Management Agreement (IMA) por el que se nombra a Renta Corporación Real Estate, SA, Investment Manager en exclusiva para que preste servicios relacionados con la inversión y desinversión de activos inmobiliarios tanto a la Sociedad como a sus filiales, de forma similar a los que ha venido prestando en los últimos años. El citado contrato tiene efectividad desde el 1 de enero de 2022 y finalizará el 31 de diciembre de 2024, y sustituye al anterior, que queda cancelado con la entrada en vigor del nuevo IMA. Como en el IMA anterior, el Investment Manager percibirá por los servicios de originación hasta el cierre de las operaciones de inversión y desinversión, una comisión que, en función del tipo de activo inmobiliario que se adquiriera, podrá ir desde el 0,5% al 1,5% del importe de la operación, de forma idéntica a como estaba estipulado en el IMA anterior. Asimismo, el contrato prevé que el Investment Manager pueda percibir un Incentive Fee en función de la evolución del GAV (Gross Asset Value) de los activos adquiridos por la Sociedad. El importe del Incentive Fee se determina sobre la base del retorno o valoración del GAV de los activos adquiridos de forma tal que cuando dicho retorno exceda del 4,4% anual, el Investment Manager podrá percibir un 10% del exceso sobre dicho retorno y un 2% adicional en el caso de que el retorno exceda del 5,5 % anual. Todos los importes que sean devengados y facturados en concepto de Incentive Fee serán liquidados en acciones de la Sociedad durante los siguientes seis meses a su devengo, que será al cierre de cada ejercicio económico. Las acciones recibidas tendrán un periodo de "lock up" o de bloqueo durante 3 años desde su devengo o hasta la finalización del IMA.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Informe de gestión consolidado al 31 de diciembre de 2021

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

De conformidad con lo previsto en la normativa aplicable, el Consejo de Administración elabora el presente informe de gestión como ampliación a lo indicado en la memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021, en el que se resumen las actuaciones más relevantes de Vivenio Residencial Socimi, S.A. y Sociedades dependientes durante el ejercicio 2021.

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

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

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

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

El 31 de diciembre de 2018 las acciones de la Sociedad dominante fueron admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (segmento SOCIMIs), con un precio inicial de cotización de 1,15 € por acción. El valor bursátil por acción a 31 de diciembre de 2021 era de 1,35 € por acción.

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

2. Evolución de los negocios del Grupo durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021

El resultado de explotación consolidado bajo normativa IFRS ha ascendido a 6.355 miles euros a 31 de diciembre de 2021.

El importe neto de la cifra de negocios consolidada corresponde a ingresos por arrendamientos por importe de 27.139 miles de euros y a ingresos por refacturación de gastos por 1.839 miles de euros.

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021, el Grupo se ha dedicado a renovación y consolidación de los alquileres de las propiedades en su cartera.

En este sentido, caben destacar las siguientes operaciones durante el ejercicio 2021:

- Entrada en explotación de 3 inmuebles situados 2 en la provincia de Madrid y 1 en la provincia de Barcelona, adquiridos mediante contratos de "llave en mano", una vez finalizada la construcción de los mismos y obtenidas las licencias correspondientes.
- Adquisición de un inmueble en Madrid, por valor de 11,6 millones de Euros.
- Inicio de las obras de promoción y desarrollo, una vez obtenidas las respectivas licencias, de la promoción en la parcela urbanas situadas en Méndez Álvaro, Madrid.
- Continuación e inicio de obras de rehabilitación y mejora de varios de nuestros inmuebles, siendo las más significativas las desarrolladas en los inmuebles situados en Calle Valencia (Barcelona), Calle Hermosilla (Madrid), Avenida San Luis (Madrid) y Paseo Democracia (Torrejón de Ardoz) que ha supuesto durante el 2021 una inversión de 10.732 miles de euros.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Informe de gestión consolidado al 31 de diciembre de 2021

A 31 de diciembre de 2021, el Grupo cuenta con 38 inversiones inmobiliarias directas bajo gestión.

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

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

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

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas permanecen vigentes ciertas restricciones orientadas a la reducción de la expansión del virus, así como se está valorando los pasos a seguir de cara a su "gripalización".

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

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

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

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

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

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas no se han producido efectos significativos en la actividad del Grupo y, conforme a las estimaciones actuales de los Administradores del Grupo, no se estiman efectos relevantes en el ejercicio 2022.

4. Política de dividendos

Las SOCIMIs están reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre por la que se regulan las sociedades



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Informe de gestión consolidado al 31 de diciembre de 2021

anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Dichas sociedades, están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio en la forma establecida en el artículo 6 de la Ley SOCIMIs.

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

Durante el ejercicio 2021 se procedió a distribuir un dividendo de 3.098.033 euros, de acuerdo con lo establecido para las SOCIMIs y con cargo a los resultados positivos del 2020.

5. Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores es de 34 días.

6. Actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente

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

7. Operaciones sobre acciones propias

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad dominante ha procedido a las siguientes operaciones:

- Compra de 4.000 acciones a un precio de 1,35 Euros/acción.

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

8. Gestión del riesgo

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

9. Actividades realizadas en materia de investigación y desarrollo

El Grupo no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2021.

10. Hechos posteriores

Con fecha 30 de marzo de 2022, la Sociedad y Renta Corporación Real Estate, S.A., han firmado un contrato denominado Investment Management Agreement (IMA) por el que se nombra a Renta Corporación Real Estate, SA, Investment Manager en exclusiva para que preste servicios relacionados con la inversión y desinversión de activos inmobiliarios tanto a la Sociedad como a sus filiales, de forma similar a los que ha venido prestando en los últimos años. El citado contrato tiene efectividad desde el 1 de enero de 2022 y finalizará el 31 de diciembre de 2024, y sustituye al anterior, que queda cancelado con la entrada en vigor del nuevo IMA. Como en el IMA anterior, el Investment Manager percibirá por

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Informe de gestión consolidado al 31 de diciembre de 2021

los servicios de originación hasta el cierre de las operaciones de inversión y desinversión, una comisión que, en función del tipo de activo inmobiliario que se adquiriera, podrá ir desde el 0,5% al 1,5% del importe de la operación, de forma idéntica a como estaba estipulado en el IMA anterior. Asimismo, el contrato prevé que el Investment Manager pueda percibir un Incentive Fee en función de la evolución del GAV (Gross Asset Value) de los activos adquiridos por la Sociedad. El importe del Incentive Fee se determina sobre la base del retorno o valoración del GAV de los activos adquiridos de forma tal que cuando dicho retorno exceda del 4,4% anual, el Investment Manager podrá percibir un 10% del exceso sobre dicho retorno y un 2% adicional en el caso de que el retorno exceda del 5,5 % anual. Todos los importes que sean devengados y facturados en concepto de Incentive Fee serán liquidados en acciones de la Sociedad durante los siguientes seis meses a su devengo, que será al cierre de cada ejercicio económico. Las acciones recibidas tendrán un periodo de "lock up" o de bloqueo durante 3 años desde su devengo o hasta la finalización del IMA.

11. Evolución previsible del Grupo

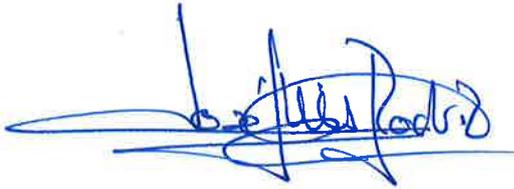
La evolución esperada del Grupo para en 2022 es continuar con sus elevadas tasas de ocupación y consolidar los niveles de rentas de sus activos en cartera. El Grupo también espera continuar con la adquisición de activos de acuerdo con su filosofía de inversión, así como en el desarrollo y ejecución de su plan de mejora y rehabilitación de sus activos en cartera, sin olvidar la construcción de las nuevas promociones sobre los terrenos adquiridos.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

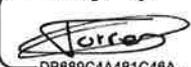
Los miembros del Consejo de Administración han formulado las cuentas anuales e informe de gestión consolidados adjuntos del ejercicio 2021 en su reunión del 31 de marzo de 2022. Todas las hojas de dichas cuentas anuales consolidadas, que se incluyen en las páginas \ a 58.

Asimismo, las 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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'D. Jose Luis Rodriguez Jimenez', written over a horizontal line.

D. Jose Luis Rodriguez Jimenez
Secretario no Consejero

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

DocuSigned by:

DB689C4A481C46A...

D. Alfonso Raphael Torres Villalba
Presidente

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

DocuSigned by:

F8A3C36537F7493...

**D. Johannus Antonius Henricus Hans
Spikker
Consejero**

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

DocuSigned by:
Alexander Misev
A6BC2E5EDB5F4E3...

D. Alexander Misev
Consejero

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

DocuSigned by:

47AD0C6EF208432...

D. Daniel Loureda López
Consejero

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

DocuSigned by:

Fernando Lacadena

8DDA90C5AD5C497...

D. Fernando Antonio Lacadena Azpeitia
Consejero

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

DocuSigned by:
Jose Maria Cervera Prat
A9F39B14BA4C44F...

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

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

**VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción La Sociedad tiene registrado en el epígrafe de inversiones inmobiliarias, del balance al 31 de diciembre de 2021, un importe de 695.021 miles de euros, que corresponden principalmente a inmuebles arrendados a terceros. El desglose correspondiente a estos activos se encuentra en la nota 7 de la memoria adjunta. Los Administradores determinan con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias dotando las oportunas correcciones por deterioro, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de los mismos. El detalle de las diferentes metodologías empleadas se encuentra desglosadas en las Notas 2.4 y 4.3 de la memoria adjunta. Para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, los administradores toman como valores de referencia la valoración realizada por expertos independientes de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". La determinación de estos valores razonables requiere de la realización de juicios y estimaciones complejos por parte de los expertos independientes y de la Dirección.

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

Nuestra respuesta

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

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Este informe se corresponde con el
sello distintivo nº 01/22/06701
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España

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



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

6 de abril de 2022

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio
anual terminado el
31 de diciembre de 2021**

x

ÍNDICE

- Balance correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
- Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2021	2020
ACTIVO NO CORRIENTE		966.511.730	681.543.766
Inmovilizado intangible	5	618.744	352.283
Patentes, licencias, marcas y similares		6.001	18.109
Aplicaciones informáticas		612.743	344.174
Inmovilizado material	6	306.264	168.709
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		306.264	168.709
Inversiones inmobiliarias	7	695.021.226	673.620.991
Construcciones		695.021.226	673.620.991
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8	268.171.589	5.171.589
Instrumentos de patrimonio		268.171.589	5.171.589
Inversiones financieras a largo plazo	9	2.393.907	2.230.194
Otros activos financieros		2.393.907	2.230.194
ACTIVO CORRIENTE		143.105.008	323.237.511
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		449.699	1.379.088
Clientes por ventas y prestaciones de servicios de corto plazo	9	385.189	615.675
Deudores varios	9	64.510	100.849
Activos por impuesto corriente	14	-	662.564
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	9	120.160.504	320.377.811
Otros activos financieros		120.160.504	320.377.811
Inversiones financieras a corto plazo	9	325.984	162.625
Otros activos financieros		325.984	162.625
Periodificaciones a corto plazo		76.406	51.621
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	22.092.415	1.266.366
Tesorería		22.092.415	1.266.366
TOTAL ACTIVO		1.109.616.738	1.004.781.277

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2021	2020
PATRIMONIO NETO		777.893.103	685.700.968
FONDOS PROPIOS		777.991.423	685.896.063
Capital	11.1	698.421.380	619.863.368
Capital escriturado		698.421.380	619.863.368
Prima de emisión	11.2	99.864.772	77.452.856
Reservas	11.3	(7.273.293)	(1.815.316)
Legal y estatutaria		367.810	-
Otras reservas		(7.641.103)	(1.815.316)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	11.1	(300.656)	(295.255)
Resultados de ejercicios anteriores	11.3	(13.489.243)	(13.701.495)
Resultado del ejercicio	3	(4.365.832)	3.678.095
Otros instrumentos de patrimonio neto	11.4 y 12	5.134.295	713.810
AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR	11.5	(98.320)	(195.095)
Operaciones de cobertura		(98.320)	(195.095)
PASIVO NO CORRIENTE		317.472.511	313.531.910
Deudas a largo plazo	13	317.472.511	313.531.910
Deudas con entidades de crédito		314.109.774	309.899.206
Derivados	11.5	98.320	195.095
Otros pasivos financieros		3.264.417	3.437.609
PASIVO CORRIENTE		14.251.124	5.548.399
Provisiones a corto plazo		863.771	49.424
Deudas a corto plazo	13	9.351.120	1.950.683
Deudas con entidades de crédito		9.351.120	1.950.683
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		4.036.233	3.548.292
Proveedores	13	2.378.807	2.112.610
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	13	903.289	738.646
Acreedores varios	13	140.095	177.997
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	13	522.993	448.213
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	91.049	70.826
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.109.616.738	1.004.781.277

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Cuenta de Pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2021**

(Expresado en euros)

	Notas	2021	2020
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	16.1	24.934.042	23.582.328
Prestaciones de servicios		24.934.042	23.582.328
Otros ingresos de explotación		1.821.724	2.273.817
Total ingresos por refacturación de gastos	16.1	1.484.873	1.924.541
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		336.851	349.276
Gastos de personal	16.2	(4.282.292)	(1.532.716)
Sueldos, salarios y asimilados		(4.050.430)	(1.422.532)
Cargas sociales		(231.862)	(110.184)
Otros gastos de explotación		(17.231.722)	(12.629.931)
Servicios exteriores	16.3	(14.675.420)	(10.254.520)
Tributos		(2.151.465)	(2.030.678)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(404.837)	(344.733)
Amortización del inmovilizado	16.4	(4.952.961)	(4.424.756)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(3.629)	847.704
Deterioros y pérdidas	6 y 16.5	(2.120)	789.148
Resultados por enajenaciones y otras	16.6	(1.509)	58.556
Otros resultados		157.959	66.286
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		443.121	8.182.732
Ingresos financieros	16.7	1.228.727	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros de empresas del grupo y asociadas		1.228.727	-
Gastos financieros	16.8	(6.037.680)	(5.160.250)
Por deudas con terceros		(6.037.680)	(5.160.250)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	8	-	655.613
Deterioros y pérdidas		-	655.613
RESULTADO FINANCIERO		(4.808.953)	(4.504.637)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(4.365.832)	3.678.095
Impuesto sobre beneficios	14	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(4.365.832)	3.678.095
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(4.365.832)	3.678.095

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondientes al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2021**

(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

	Notas	2021	2020
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	(4.365.832)	3.678.095
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO			
Por coberturas de flujos de efectivo	11.5	96.775	(23.559)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		96.775	(23.559)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(4.269.057)	3.654.536

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondientes al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

	Capital escriturado (Nota 11.1)	Prima de emisión (Nota 11.2)	Reservas (Nota 11.3)	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultados de ejercicios anteriores (Nota 11.3)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Otros instrumentos de patrimonio neto (Nota 11.4 y 12)	Ajustes por cambio de valor (Nota 11.5)	TOTAL
SALDO, FINAL DEL AÑO 2019	564.619.264	63.898.852	(1.687.726)	(290.300)	(11.652.407)	(2.049.088)	8.691.805	(171.536)	621.358.864
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	3.678.095	-	(23.559)	3.654.536
Operaciones con socios y propietarios	55.244.104	13.554.004	(127.590)	(4.955)	-	-	(8.691.805)	-	59.973.758
Aumentos de capital	48.085.044	12.021.261	(127.571)	-	-	-	(8.691.805)	-	59.978.734
Otros movimientos	7.159.060	1.532.743	-	-	-	-	-	-	(2)
Acciones propias	-	-	(19)	(4.955)	-	-	-	-	(4.974)
Distribución del resultado	-	-	-	-	(2.049.088)	2.049.088	-	-	-
Otros instrumentos de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	713.810	-	713.810
SALDO, FINAL DEL AÑO 2020	619.863.368	77.452.856	(1.815.316)	(295.255)	(13.701.495)	3.678.095	713.810	(195.095)	685.700.968
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(4.365.832)	-	96.775	(4.269.057)
Operaciones con socios y propietarios	78.558.012	22.411.916	(5.825.787)	(5.401)	-	(3.098.033)	(713.810)	-	91.326.897
Aumentos de capital	77.989.979	22.266.139	(5.825.767)	-	-	-	(713.810)	-	94.430.351
Otros movimientos	568.033	145.777	-	-	-	-	-	-	(5.421)
Acciones propias	-	-	(20)	(5.401)	-	(3.098.033)	-	-	(3.098.033)
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado	-	-	367.810	-	212.252	(580.062)	-	-	-
Otros instrumentos de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	5.134.295	-	5.134.295
SALDO, FINAL DEL AÑO 2021	698.421.380	99.864.772	(7.273.293)	(300.656)	(13.489.243)	(4.365.832)	5.134.295	(98.320)	777.893.103

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado
a 31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

	Notas	2021	2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(4.365.832)	3.678.095
Ajustes del resultado		10.267.155	8.402.863
Amortización del inmovilizado	16.4	4.952.961	4.424.756
Correcciones valorativas por deterioro		404.837	344.733
Deterioro y Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	16.5 y 16.6	3.629	(847.704)
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	8	-	(655.613)
Gastos financieros	16.8	6.037.680	5.160.250
Ingresos financieros	16.7	(1.228.727)	-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	11.5	96.775	(23.559)
Cambios en el capital corriente		1.700.825	121.102.521
Deudores y otras cuentas a cobrar		524.552	(839.772)
Otros activos corrientes		(327.072)	122.386.915
Acreedores y otras cuentas a pagar		1.503.345	(444.623)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(3.721.693)	(4.273.645)
Cobros de intereses	16.7	1.228.727	-
Pagos de intereses		(4.950.420)	(4.273.645)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		3.880.455	128.909.834
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(289.759.333)	(9.350.440)
Inmovilizado intangible	5	(371.086)	(209.652)
Inmovilizado material	6	(177.933)	(73.398)
Inversiones inmobiliarias	7	(26.210.314)	(8.647.647)
Otros activos financieros		(263.000.000)	(419.741)
Cobros por desinversiones		2.442	114.606
Inversiones inmobiliarias	7	2.442	114.606
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(289.756.891)	(9.235.834)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		95.144.141	59.978.715
Emisión de instrumentos de patrimonio		95.144.141	59.978.715
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		211.558.344	(239.150.482)
Deudas con entidades de crédito		11.514.230	81.254.667
Deudas con empresas del grupo y asociadas		200.217.306	(320.377.811)
Otras deudas		(173.192)	(27.338)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		306.702.486	(179.171.767)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
		20.826.049	(59.497.767)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	10	1.266.366	60.764.133
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	22.092.415	1.266.366
		20.826.049	(59.497.767)

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

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

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

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

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

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

La moneda funcional de la Sociedad es el euro.

1.1 Régimen SOCIMI

El 8 de mayo de 2017 se solicitó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación desde su constitución. La Sociedad ha procedido a registrar a 31 de diciembre de 2021 y 2020, el correspondiente impuesto de sociedades teniendo en consideración la normativa aplicable a dicho Régimen fiscal de SOCIMIs.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

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

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

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la 16/2012 y 11/2021, 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 15% o 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.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y sus normas de desarrollo, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las Cuentas Anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad.

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

2.1 Imagen fiel

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

2.2 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2021, las correspondientes al ejercicio anterior.

La información comparativa en esta memoria referida al ejercicio 2021, se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2020.

Con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Los cambios al Plan General de Contabilidad son de aplicación a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021 y se centran principalmente en los criterios de reconocimiento, valoración y desglose de ingresos e instrumentos financieros, con el siguiente detalle:

- Instrumentos financieros

Los cambios producidos no han afectado de manera relevante a las presentes cuentas anuales.

- Reconocimiento de ingresos

Los cambios producidos no han afectado de manera relevante a las presentes cuentas anuales.

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

La pandemia internacional, así declarada por la Organización Mundial de la Salud (OMS) el 11 de marzo de 2020, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes que ha impactado en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. La evolución de la pandemia está teniendo consecuencias para la economía en general y para las operaciones de la Sociedad, cuyos efectos en los próximos meses son inciertos y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia.

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

Valoración y deterioro de las inversiones inmobiliarias

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

La Sociedad periódicamente utiliza terceros ajenos a la entidad como expertos para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios, tanto los gestionados directamente como a través de las empresas del grupo y asociadas en que participa, sobre los cuales se asienta fundamentalmente el valor recuperable de los mismos.

Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

- a) Elementos societarios. Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.
- b) Actividad obligatoria. Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs, REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias (IICIs) y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

- c) **Activos permitidos.** Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los Inmuebles Aptos); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otras SOCIMIs o REITs no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o por REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión (todas ellas, Participaciones Aptas, y conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los Activos Aptos). Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.
- d) **Origen de ingresos.** En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMIs del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado (e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las Participaciones Aptas.
- e) **Periodo de tenencia de activos.** Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este periodo de tenencia de tres años se extiende a las Participaciones Aptas.
- f) **Política de distribución.** En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptas; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el período de tenencia descrito en el apartado (e) anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.
- g) **Admisión a negociación.** Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.
- h) **Régimen fiscal.** Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

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

Además, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento), siempre que, en ambos casos, se cumpla el período mínimo de tenencia de dichos activos referido en el apartado (e) anterior.

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

La Sociedad cumple los requisitos establecidos en la anterior Ley a fecha de las presentes cuentas anuales.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2021, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2021
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	(4.365.832)
	(4.365.832)
Aplicación	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(4.365.832)
	(4.365.832)

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

4.1 Inmovilizado intangible

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

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

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

Propiedad Industrial

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

Aplicaciones informáticas

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

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

4.2 Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

fecha.

La determinación del valor razonable de todos y cada uno de los activos fue realizada a fecha 31 de diciembre de 2021, a partir de evidencias del mercado que son uniformes con las fuentes de información externa.

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

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

4.4 Deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

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

4.5 Arrendamientos

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

Sociedad como arrendador

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

4.6 Instrumentos financieros

La Sociedad reconoce un instrumento financiero en el balance cuando se convierte en parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisor o como

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

inversor o adquirente de aquel. Los instrumentos financieros se reconocen en el balance cuando se convierte en parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisor o como inversor o adquirente de aquel.

4.7 Activos financieros

Clasificación y valoración

A partir del 1 de enero de 2021 la Sociedad clasifica los activos financieros según las categorías definidas en el Real Decreto 1/2021 a través del cual se modifican algunos aspectos del Plan General Contable regulado en el Real Decreto 1514/2007.

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los activos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación, que determina el método de valoración inicial y posterior aplicable:

- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias
- Activos financieros a coste amortizado
- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto
- Activos financieros a coste

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

Activos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si se cumplen las siguientes condiciones:

- La Sociedad mantiene la inversión bajo un modelo de gestión cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato.

La gestión de una cartera de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que hayan de mantenerse necesariamente todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

- Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Esto es, los flujos de efectivo son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se asume que se cumple esta condición, en el caso de que un bono o un préstamo simple con una fecha de vencimiento determinada y por el que la Sociedad cobra un tipo de interés de mercado variable, pudiendo estar sujeto a un límite. Por el contrario, se asume que no se cumple esta condición en el caso de los instrumentos convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, los préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés del mercado) o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses, si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales ("clientes comerciales") y los créditos por operaciones no comerciales ("otros deudores").

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que 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. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los 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 por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método del coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (ingresos financieros), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los créditos con vencimiento no superior a un año que, tal y como se ha expuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

En general, cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero a coste amortizado se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Activos financieros a coste

La Sociedad incluye en esta categoría, en todo caso:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (en los estados financieros individuales).
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede estimarse con fiabilidad, y los derivados que tienen como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que es equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

En el caso de inversiones en empresas del grupo, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

La valoración posterior es también a coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Baja de balance de activos financieros

La Sociedad da de baja de balance un activo financiero cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.
- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En particular, en las operaciones de venta con pacto de recompra, factoring y titulizaciones, se da de baja el activo financiero una vez que se ha comparado la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido, se deduce que se han transferido los riesgos y beneficios.

Deterioro del valor de los activos financieros

Instrumentos de deuda a coste amortizado o valor razonable con cambios en patrimonio neto

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad analiza si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

En caso de que exista dicha evidencia, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros, la Sociedad utiliza modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

Como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros la Sociedad utiliza el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

En el caso de activos a valor razonable con cambio en patrimonio neto, las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Activos financieros a coste

En este caso, el importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

4.7 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación:

- Pasivos financieros a coste amortizado
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Los pasivos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

Pasivos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales ("proveedores") y los débitos por operaciones no comerciales ("otros acreedores").

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se considera que 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. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

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 sea significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método de coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (gasto financiero), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Baja de balance de pasivos financieros

La Sociedad da de baja de balance un pasivo financiero previamente reconocido cuando se da alguna de las siguientes circunstancias:

- La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.
- Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.
- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

La contabilización de la baja de un pasivo financiero se realiza de la siguiente forma: la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de la parte de él que se haya dado de baja) y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se ha de recoger asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

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

4.8 Valor razonable

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

El valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determinará sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición por otros medios. No tiene en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

El valor razonable se estima para una determinada fecha y, puesto que las condiciones de mercado pueden variar con el tiempo, ese valor puede ser inadecuado para otra fecha. Además, al estimar el valor razonable, la empresa tiene en cuenta las condiciones del activo o pasivo que los participantes en el mercado tendrían en cuenta a la hora de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de valoración.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

Con carácter general, el valor razonable se calcula por referencia a un valor fiable de mercado. Para aquellos elementos respecto de los cuales existe un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración. Entre los modelos y técnicas de valoración se incluye el empleo de referencias a transacciones recientes en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, si estuviesen disponibles, así como referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados y modelos generalmente utilizados para valorar opciones.

En cualquier caso, las técnicas de valoración empleadas son consistentes con las metodologías aceptadas y utilizadas por el mercado para la fijación de precios, utilizándose, si existe, la que haya demostrado obtener unas estimaciones más realistas de los precios. Asimismo, tienen en cuenta el uso de datos observables de mercado y otros factores que sus participantes considerarían al fijar el precio, limitando en todo lo posible el empleo de consideraciones subjetivas y de datos no observables o contrastables.

La Sociedad evalúa la efectividad de las técnicas de valoración que utiliza de manera periódica, empleando como referencia los precios observables de transacciones recientes en el mismo activo que se valore o utilizando los precios basados en datos o índices observables de mercado que estén disponibles y resulten aplicables.

De esta forma, se deduce una jerarquía en las variables utilizadas en la determinación del valor razonable y se establece una jerarquía de valor razonable que permite clasificar las estimaciones en tres niveles:

- Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la empresa pueda acceder en la fecha de valoración.
- Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

Una estimación del valor razonable se clasifica en el mismo nivel de jerarquía de valor razonable que la variable de menor nivel que sea significativa para el resultado de la valoración. A estos efectos, una variable significativa es aquella que tiene una influencia decisiva sobre el resultado de la estimación. En la evaluación de la importancia de una variable concreta para la estimación se tienen en cuenta las condiciones específicas del activo o pasivo que se valora.

4.9 Coberturas contables

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

así las previsiones establecidas en el momento de la contratación.

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

Para contabilizar las coberturas, éstas son clasificadas como:

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

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

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

4.10 Acciones propias

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

4.11 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.12 Impuestos sobre beneficios

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

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 2021 es del 25 por ciento, mientras que el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0 por ciento. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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

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

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

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

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

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

4.13 Ingresos y gastos

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

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

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

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

4.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

4.15 Transacciones con partes vinculadas

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

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

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

4.16 Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021**

(Expresado en euros)

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo final
Ejercicio 2021					
Coste					
Propiedad Industrial	50.119	-	-	-	50.119
Aplicaciones Informáticas	339.572	371.086	-	-	710.658
	389.691	371.086	-	-	760.777
Amortización acumulada					
Propiedad Industrial	(32.010)	(12.107)	-	-	(44.118)
Aplicaciones Informáticas	(5.398)	(92.516)	-	-	(97.915)
	(37.408)	(104.623)	-	-	(142.033)
Valor neto contable	352.283				618.744

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

5.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas de aplicaciones informáticas corresponden principalmente a la adquisición de licencias y desarrollo del sistema informático SAP y el desarrollo de una aplicación para los inquilinos (Salesforce) por importe total de 371.086 euros al 31 de diciembre de 2021 (207.831 euros al 31 de diciembre de 2020).

6. INMOVILIZADO MATERIAL

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

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo final
Ejercicio 2021					
Coste					
Mobiliario	156.687	147.947	-	-	304.634
Equipos proceso información	50.140	29.986	(2.442)	-	77.684
	206.827	177.933	(2.442)	-	382.318
Amortización acumulada					
Mobiliario	(28.424)	(30.570)	-	-	(58.994)
Equipos proceso información	(9.694)	(7.688)	322	-	(17.060)
	(38.118)	(38.260)	322	-	(76.054)
Valor neto contable	168.709				306.264

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021**

(Expresado en euros)

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

6.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas en el epígrafe "mobiliario" del ejercicio 2021, se deben principalmente al montaje de los pisos piloto, así como a la adquisición de nuevo mobiliario y equipamiento informático para la oficina de la Sociedad.

Las altas del ejercicio 2020 se debieron principalmente al montaje de los pisos piloto en las diversas promociones propiedad de la Sociedad.

6.2 Arrendamientos operativos

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

Los gastos de dicho contrato han ascendido a 37.097 euros en el ejercicio 2021 (35.088 en el ejercicio 2020) (Nota 16.3).

6.3 Otra información

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

Al cierre de 2021 y 2020 la Sociedad no tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados. Tampoco existen elementos dentro del inmovilizado material afectos a garantías, ni tampoco sujetos a restricciones en cuanto a su titularidad.

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo final
Ejercicio 2021					
Coste					
Construcciones	683.080.928	26.210.314	-	-	709.291.242
	683.080.928	26.210.314	-	-	709.291.242
Amortización acumulada					
Construcciones	(9.459.937)	(4.810.079)	-	-	(14.270.016)
	(9.459.937)	(4.810.079)	-	-	(14.270.016)
Valor neto contable	673.620.991				695.021.226

A

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021**

(Expresado en euros)

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

7.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas de construcciones del ejercicio 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 Hermosilla (Madrid), Paseo de la Democracia (Torrejón de Ardoz), y Avenida San Luis (Madrid). Adicionalmente, la Sociedad ha adquirido un inmueble en calle Antonio López en Rivas Vaciamadrid (Madrid).

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

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

7.2 Arrendamientos operativos

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

Los ingresos por rentas y por gastos repercutidos provenientes de dichos contratos han ascendido en el ejercicio 2021 a 24.934.042 euros y 1.484.873 euros, respectivamente (23.582.328 euros y 1.924.541 euros, respectivamente, en el ejercicio 2020) (Nota 16.1).

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos, sin incluir amortizaciones, durante el ejercicio han sido 11.281.484 euros (11.285.471 euros en el ejercicio 2020).

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

(Euros)	2021	2020
Hasta un año	24.704.328	22.640.126
De un año a cinco años	81.922.037	64.941.337
Más de cinco años	21.912.780	25.150.475
	128.539.145	112.731.938

7.3 Otra información

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad no tiene comprometidas adquisiciones de activos.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021**

(Expresado en euros)

La Sociedad tiene inversiones inmobiliarias con un valor neto contable al 31 de diciembre de 2021 de 682.320.364 euros (656.108.800 euros al 31 de diciembre de 2020), hipotecadas como garantía de préstamos por importe de 325.076.809 euros a dicha fecha (313.696.650 euros al 31 de diciembre de 2020).

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

Como se indica en la nota 4.3, la Sociedad realiza valoraciones periódicas de sus inversiones inmobiliarias. El valor razonable neto de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente no vinculado a la Sociedad asciende a un total de 819.695.000 euros (772.120.000 euros a 31 de diciembre de 2020).

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

	Metros cuadrados alquilables (s/r)		Grado de ocupación 31.12.2021
	Residencial	Locales y Oficinas	
Total	238.544	8.333	95%

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



VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
 (Expresado en euros)

8. INVERSIONES EN EL PATRIMONIO DE EMPRESAS DEL GRUPO

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

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2021					
Instrumentos de patrimonio					
Coste	5.171.589	263.000.000	-	-	268.171.589
	5.171.589				268.171.589
Ejercicio 2020					
Instrumentos de patrimonio					
Coste	4.751.845	419.744	-	-	5.171.589
Correcciones valorativas por deterioro	(655.613)	-	655.613	-	-
	4.096.232				5.171.589

8.1 Descripción de los principales movimientos

Durante el ejercicio 2021, se han producido aportaciones de Socios a las filiales Vivenio Alfa, S.L.U., Vivenio Promoción, S.L.U., Vivenio Beta, S.L.U., Vivenio Delta, S.L.U., Vivenio Epsilon, S.L.U. y Vivenio Gamma, S.L.U.

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad realizó aportaciones para la compensación de pérdidas a sus filiales Vivenio Alfa, S.L.U., Vivenio Promoción, S.L.U., Vivenio Beta, S.L.U., Vivenio Delta, S.L.U., Vivenio Epsilon, S.L.U., Vivenio Gamma, S.L.U. y Vivenio Kappa, S.L.U.

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

Ninguna de las sociedades cotiza en bolsa.

8.2 Descripción de las inversiones

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

(Euros)	Valor neto contable	Participación directa (%)	Capital	Reservas	Aportaciones de Socios	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación
Ejercicio 2021								
NESCAM 2006, S.L.U.	4.708.610	100%	4.094	604.731	-	102.013	710.837	178.531
VIVENIO PROMOCIÓN, S.L.U.	125.013.912	100%	3.500	(10.837)	125.010.000	(147)	125.002.517	(438)
VIVENIO ALFA, S.L.U.	5.024.577	100%	3.500	(22.026)	5.020.500	(2.764)	4.999.210	(2.764)
VIVENIO BETA, S.L.U.	63.378.998	100%	3.500	(271.881)	63.375.000	(572)	63.106.047	233.551
VIVENIO DELTA, S.L.U.	20.006.998	100%	3.500	(4.367)	20.003.000	(72.091)	19.930.042	(65.178)
VIVENIO EPSILON, S.L.U.	39.006.998	100%	3.500	(4.876)	39.003.000	(190)	39.001.433	(190)
VIVENIO GAMMA, S.L.U.	11.006.997	100%	3.500	(4.425)	11.003.000	(186)	11.001.888	(186)
VIVENIO KAPPA, S.L.U.	6.998	100%	3.500	(4.462)	3.000	(1.132)	907	(1.132)
VIVENIO OMICROM, S.L.U.	3.500	100%	3.500	(1.102)	-	(83)	2.315	(83)
VIVENIO SIGMA, S.L.U.	3.500	100%	3.500	(1.233)	-	(83)	2.183	(83)
VIVENIO LAMDA, S.L.U.	3.500	100%	3.500	(1.242)	-	(1.083)	1.175	(1.083)
VIVENIO OMEGA, S.L.U.	3.500	100%	3.500	(970)	-	(1.083)	1.446	(1.083)
VIVENIO POSEIDON, S.L.U.	3.500	100%	3.500	(1.113)	-	(83)	2.303	(83)
	268.171.589		46.094	276.197	263.417.500	22.516	263.762.303	339.779

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

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

El patrimonio neto corregido por las plusvalías tácitas existentes no registradas al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es superior al valor contable, por lo que no ha sido necesario registrar ninguna corrección valorativa.

9. ACTIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	2021		2020	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a largo plazo				
Activos financieros a coste amortizado	2.393.907	2.393.907	2.230.194	2.230.194
	2.393.907	2.393.907	2.230.194	2.230.194
Activos financieros a corto plazo				
Activos financieros a coste amortizado	120.936.187	120.936.187	321.256.960	321.256.960
	120.936.187	120.936.187	321.256.960	321.256.960
Total activos financieros	123.330.094	123.330.094	323.487.154	323.487.154

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Euros)	2021		2020	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros no corrientes				
Fianzas entregadas a largo plazo	2.055.380	2.055.380	1.927.553	1.927.553
Depósitos constituidos a largo plazo	338.527	338.527	302.641	302.641
	2.393.907	2.393.907	2.230.194	2.230.194
Activos financieros corrientes				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios de corto plazo	385.189	385.189	615.675	615.675
Deudores varios	64.510	64.510	100.849	100.849
Otros activos financieros	120.486.488	120.486.488	320.540.436	320.540.436
	120.936.187	120.936.187	321.256.960	321.256.960
Total activos financieros	123.330.094	123.330.094	323.487.154	323.487.154

9.1 Activos financieros a coste amortizado

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
 (Expresado en euros)

(Euros)	2021	2020
Activos financieros a largo plazo	2.055.380	1.927.553
Fianzas entregadas a largo plazo	338.527	302.641
Depósitos constituidos a largo plazo	2.393.907	2.230.194
Activos financieros a corto plazo		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	449.699	716.524
Otros activos financieros	325.984	162.625
Créditos a empresas del grupo (Nota 17.1)	120.160.504	320.377.811
	120.936.187	321.256.960
	123.330.094	323.487.154

Fianzas entregadas a largo plazo

Este epígrafe recoge, al 31 de diciembre de 2021 las fianzas depositadas en los organismos públicos correspondientes, según lo establecido en la normativa vigente, por importe de 2.055.380 euros (1.927.553 euros al 31 de diciembre de 2020).

Depósitos constituidos a largo plazo

Este epígrafe recoge principalmente, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el contrato de Liquidez con el intermediario financiero Renta 4 Banco. La Sociedad se compromete a poner a disposición del proveedor de liquidez 300.000 euros, así como 260.870 acciones con la finalidad de permitir al mismo hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del mencionado contrato.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

(Euros)	2021	2020
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	385.189	615.675
Deudores varios	64.510	100.849
	449.699	716.524

Otros activos financieros corrientes

La Sociedad registra bajo este epígrafe al 31 de diciembre de 2021 las provisiones de fondos que tiene entregadas para hacer frente a las liquidaciones de impuestos e inscripciones de documentos públicos (compraventas, constitución hipotecas, etc.) por importe de 325.984 euros (162.625 euros al 31 de diciembre de 2020).

Créditos a empresas del grupo

La Sociedad registra bajo este epígrafe al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 los saldos de cuentas corrientes con empresas del grupo que la Sociedad mantiene con sus filiales ha realizado para que las filiales por los traspasos de fondos para que éstas puedan atender los compromisos asumidos.

Correcciones valorativas

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
 (Expresado en euros)

(Euros)	2021	2020
Saldo inicial	891.009	552.564
Dotaciones netas	380.085	338.445
Saldo final	1.271.094	891.009

A su vez durante el ejercicio 2021 se han considerado como incobrables, y por tanto se ha reconocido una pérdida, créditos por importe de 19.768 euros (6.288 euros durante el ejercicio 2020).

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

(Euros)	2021	2020
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	22.092.415	1.266.366
	22.092.415	1.266.366

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

11. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

11.1 Capital escriturado

El Capital Social aportado durante el año de constitución (año 2017) de la Sociedad dominante estaba constituido por 128.800.000 acciones de un euro de valor nominal cada una totalmente suscritas y desembolsadas.

El detalle de las ampliaciones de capital suscritas en su totalidad por las accionistas existentes realizadas hasta el 31 de diciembre de 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
30 de noviembre de 2021	77.989.979	1	22.266.139	698.421.380
	698.421.380		99.864.772	

Por tanto, al 31 de diciembre de 2021, el capital estaba compuesto por 698.421.380 acciones de un euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 99.864.772 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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

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

	2021	2020
Pylades Investments Holding B.V.	49,22%	96,53%
Aware Super PTY LTD	49,22%	-
Renta Corporación Real Estate, S.A.	1,37%	2,90%
Autocartera y accionistas minoritarios	0,19%	0,57%
	100%	100%

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

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad ha adquirido 4.000 acciones propias por importe total de 5.401 euros. Durante el ejercicio 2020, la Sociedad adquirió 4.347 acciones propias por importe total de 4.955 euros. Por tanto, el saldo resultante de la autocartera a 31 de diciembre de 2021 asciende a 260.707 acciones valoradas por un importe total de 300.656 euros (295.255 euros a 31 de diciembre de 2020).

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
Ampliación de capital del 30 de noviembre de 2021	22.266.139
Saldo al 31 de diciembre de 2021	99.864.772

(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

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

(Euros)	Saldo inicial	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital (neto de impuestos)	Saldo final
Ejercicio 2021				
Reservas voluntarias	(1.815.316)	-	(5.825.787)	(7.641.103)
Reservas legales	-	367.810	-	367.810
Resultados de ejercicios anteriores	(13.701.495)	212.252	-	(13.489.243)
	(15.516.811)			(20.762.536)

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021**

(Expresado en euros)

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

11.4 Otros instrumentos de patrimonio neto

La Sociedad tiene un contrato de Investment Management con Renta Corporación Real Estate, S.A. hasta el 3 de mayo del 2022, en el cual se incluye un "Origination Fee", que supone el 1,5% sobre el precio de adquisición de las promociones inmobiliarias. En dicho contrato se estipula que los primeros 1.500.000 euros de facturación se liquidan con tesorería, los siguientes 7.500.000 euros se liquidan mediante la emisión y entrega de acciones de la Sociedad, y los siguientes importes se liquidan el 50% con tesorería y el 50% con la entrega de acciones de la Sociedad. Al cierre del ejercicio 2021 la parte del importe devengado por "Origination Fee" que se pagará en acciones asciende a 365.553 euros (713.810 euros a 31 de diciembre de 2020) que se cancelarán con la entrega de 282.730 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 82.823 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", el cual se paga a Renta Corporación Real Estate, S.A. 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 4% del citado incremento de valor. Para la determinación del incremento de valor se tienen en cuenta las distribuciones e incrementos con los accionistas en los fondos propios de la Sociedad. Al cierre del ejercicio 2021 la parte del importe devengado por "Incentive Fee" asciende a 3.751.864 euros que se cancelarán con la entrega de 2.692.210 acciones de 1 euro de valor nominal y una prima de emisión de 1.059.654 euros. Dichas acciones serán emitidas por la Sociedad durante 2022. Al cierre del ejercicio 2020 no se devengó "Incentive 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 31 de diciembre de 2021 y 2020 no se ha devengado ningún importe por dicho fee.

11.5 Patrimonio neto – Ajustes por cambio de valor

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

(Miles de euros)	Saldo inicial	Ingresos/ (gastos)	Saldo final
Ejercicio 2021			
Cobertura de flujos de efectivo	(195.095)	96.775	(98.320)
	(195.095)	96.775	(98.320)
Ejercicio 2020			
Cobertura de flujos de efectivo	(171.536)	(23.559)	(195.095)
	(171.536)	(23.559)	(195.095)

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021**

(Expresado en euros)

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

Al 31 de diciembre de 2021 el incentivo a largo plazo a favor del Consejero Ejecutivo de la Sociedad por los resultados obtenidos en el ejercicio 2021 asciende a 1.831.225 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2020) es registrado como gasto de personal y se determina en base al importe calculado sobre el incremento de valor anual de la Sociedad (de acuerdo con los criterios de EPRA NAV ajustado) a 31 de diciembre de cada año y que incluye el valor de mercado de los activos a dicha fecha según las valoraciones que realiza un experto independiente. Si dicho incremento de valor es superior al 8%, el importe que se devenga supone un 10% del mismo hasta un máximo relacionado con la retribución fija del Consejero Ejecutivo.

Para las citadas acciones se establece un periodo de Lock up de tres años desde su concesión. Al cierre del ejercicio 2021 el importe neto del incentivo a favor del Consejero Ejecutivo de la Sociedad asciende a 1.016.879 euros que se cancelarán con la entrega de 729.678 acciones de 1 euro de valor nominal y con una prima de emisión de 287.201 euros. Dichas acciones serán emitidas por la Sociedad durante 2022.

13. PASIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	2021		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Pasivos financieros a coste amortizado	314.109.774	3.264.417	317.374.191
Derivados de cobertura	-	98.320	98.320
	314.109.774	3.362.737	317.472.511
Pasivos financieros a corto plazo			
Pasivos financieros a coste amortizado	9.351.120	3.945.184	13.296.304
	9.351.120	3.945.184	13.296.304
	323.460.894	7.307.921	330.768.815
(Euros)	2020		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Pasivos financieros a coste amortizado	309.899.206	3.437.609	313.336.815
Derivados de cobertura	-	195.095	195.095
	309.899.206	3.632.704	313.531.910
Pasivos financieros a corto plazo			
Pasivos financieros a coste amortizado	1.950.683	3.477.466	5.428.149
	1.950.683	3.477.466	5.428.149
	311.849.889	7.110.170	318.960.059

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
 (Expresado en euros)

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Euros)	2021		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
Pasivos financieros no corrientes			
Deudas a largo plazo	314.109.774	3.362.737	317.472.511
	314.109.774	3.362.737	317.472.511
Pasivos financieros corrientes			
Deudas a corto plazo	9.351.120	-	9.351.120
Proveedores	-	2.378.807	2.378.807
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	903.289	903.289
Acreedores varios	-	140.095	140.095
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	522.993	522.993
	9.351.120	3.945.184	13.296.304
	323.460.894	7.307.921	330.768.815
(Euros)	2020		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
Pasivos financieros no corrientes			
Deudas a largo plazo	309.899.206	3.632.704	313.531.910
	309.899.206	3.632.704	313.531.910
Pasivos financieros corrientes			
Deudas a corto plazo	1.950.683	-	1.950.683
Proveedores	-	2.112.610	2.112.610
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	738.646	738.646
Acreedores varios	-	177.997	177.997
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	448.213	448.213
	1.950.683	3.477.466	5.428.149
	311.849.889	7.110.170	318.960.059

13.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de los pasivos financieros a coste amortizado al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
A largo plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	314.109.774	309.899.206
	314.109.774	309.899.206
A corto plazo		
Préstamos y créditos de entidades de crédito	9.351.120	1.950.683
	9.351.120	1.950.683
	323.460.894	311.849.889

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
 (Expresado en euros)

Préstamos y créditos de entidades de crédito

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

(Euros)	Préstamos con garantía hipotecaria	Préstamos no hipotecarios	Líneas de crédito	Total
Ejercicio 2021				
Gastos formalización de deudas	(3.428.346)	-	-	(3.428.346)
Largo Plazo	316.230.680	1.307.440	-	317.538.120
Corto Plazo	8.846.129	490.680	(34.846)	9.301.963
Intereses a corto plazo	48.478	679	-	49.157
Gastos financieros devengados (Nota 16.8)	5.074.084	33.817	28.428	5.136.329

(Euros)	Préstamos con garantía hipotecaria	Préstamos no hipotecarios	Líneas de crédito	Total
Ejercicio 2020				
Gastos formalización de deudas	(3.977.002)	-	-	(3.977.002)
Largo Plazo	312.078.088	1.798.120	-	313.876.208
Corto Plazo	1.618.562	201.880	(12.500)	1.807.942
Intereses a corto plazo	141.986	755	-	142.741
Gastos financieros devengados (Nota 16.8)	4.382.602	2.078	-	4.384.680

Préstamos con garantía hipotecaria

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha firmado contratos de préstamo hipotecarios con:

- TargoBank, por un importe total de principal de 9.800.000 euros, de los cuales a cierre del ejercicio 2021 se han dispuesto 3.000.000 euros, con un tipo de interés fijo establecido en 1,60%. El vencimiento de este préstamo es en el año 2028. Este préstamo hipotecario tiene como garantía la promoción inmobiliaria situada en calle Trole (Madrid).
- Novación del préstamo con Liberbank (fusionado durante 2021 con Unicaja) del año 2017. Nuevo contrato Unicaja, por un importe total de principal de 31.188.000 euros, de los cuales a cierre del ejercicio 2021 se han dispuesto 22.500.000 euros, con un tipo de interés fijo establecido en 1,30%. El vencimiento de este préstamo es en el año 2028. Este préstamo hipotecario tiene como garantía la promoción inmobiliaria situada en Avenida del Talgo (Madrid).
- Novación del préstamo con BBVA del año 2018. Nuevo contrato establecido, por un importe total de principal de 31.500.000 euros, totalmente dispuesto a fecha de cierre del ejercicio 2021, con un tipo de interés fijo establecido en 1,30%. El vencimiento de este préstamo es en el año 2028. Este préstamo hipotecario tiene como garantía la promoción inmobiliaria situada en calle del Cerro de Valdecahonde (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).
- 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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

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).

Los préstamos firmados durante ejercicios anteriores y que a 31 de diciembre de 2021 siguen vigentes son los siguientes:

- Abanca, por un importe total de principal de 3.900.000 euros, con un tipo de interés de EURIBOR 1 año + 1,75% y vencimiento en el año 2024. Este préstamo ha sido concedido con el objetivo de financiar la adquisición de la promoción inmobiliaria situada en la calle Pino Negro (Madrid).
- 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).
- Sabadell por un importe total de principal de 126.382.000 euros, con unos tipos de interés del 1,7% y 1,8% y vencimiento en los años 2022, 2023 y 2025. Estos préstamos hipotecarios han sido concedidos con el objeto de financiar la adquisición de las promociones inmobiliarias situadas en la calle Liverpool / Paseo Miguel de Cervantes (Madrid), calle Arte Pop (Madrid), calle Granja de San Ildefonso (Madrid), calle Barcelona (Barcelona), calle Riereta (Barcelona), calle Montesa (Madrid), calle Sevilla (Palma de Mallorca), calle Sant Pere (Barcelona), calle Josep Tarradellas (Barcelona), calle Pere Calders (Barcelona) y calle Roc Codo (Barcelona).
- TargoBank por un importe total de principal de 6.050.000 euros, con unos tipos de interés del 1,5% y 1,7% y vencimiento en el año 2023. Estos préstamos hipotecarios han sido concedidos con el objeto de financiar la adquisición de las promociones inmobiliarias situadas en la calle Eric Svensson (Barcelona).
- Banco Sabadell por un importe total de principal de 39.082.000 euros, con un tipo de interés del 1,7% y vencimiento en los años 2025 y 2026. Estos préstamos hipotecarios han sido concedidos con el objeto de financiar la adquisición de las promociones inmobiliarias situadas en la calle Valencia (Barcelona), calle Balmes (Barcelona), calle Hermosilla (Madrid) y calle Moncada (Valencia).

Los préstamos de ING y Targo Bank (relativo al activo en calle Trole) establecen el cumplimiento durante la vida de los préstamos de una serie de ratios financieros. A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad ha cumplido con todas las condiciones derivadas de los contratos.

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%.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021**

(Expresado en euros)

Líneas de crédito

En el ejercicio 2021 se renueva 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 e intereses a corto plazo de los préstamos y créditos de entidades de crédito al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Año 2021	-	1.950.683
Año 2022	9.351.120	9.348.587
Año 2023	22.240.914	43.719.914
Año 2024	23.974.766	43.953.766
Año 2025	111.019.102	110.498.102
Año 2026	28.317.793	27.796.793
Año 2027	79.080.046	78.559.046
Año 2028	52.905.499	-
	326.889.240	315.826.891

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

Información sobre coberturas

La Sociedad tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés sobre la deuda hipotecaria que presenta con ING para cubrir los riesgos del 59,68% a los que se encuentran expuestos los flujos de efectivo futuros del mencionado préstamo. El nacional de la permuta financiera asciende a 5.000 miles de euros siendo su vencimiento en 2024.

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

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

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

El valor del derivado a 31 de diciembre de 2021 asciende a 98.320 euros (195.095 euros al 31 de diciembre de 2020).

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
 (Expresado en euros)

13.2 Otros

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

(Euros)	2021	2020
A largo plazo		
Fianzas recibidas	3.264.417	3.437.609
	3.264.417	3.437.609
A corto plazo		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.945.184	3.477.466
	3.945.184	3.477.466
	7.209.601	6.915.075

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

Fianzas recibidas

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

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	2021	2020
Proveedores	2.378.807	2.112.610
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 17.1)	903.289	738.646
Acreedores varios	140.095	177.997
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	522.993	448.213
	3.945.184	3.477.466

13.3 Derivados

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

	Fecha de valoración	Total	(Euros)		
			Precios de mercado cotizados (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas no observables (Nivel 3)
Ejercicio 2021					
Pasivos financieros derivados	31/12/2021	98.320	-	98.320	-
Ejercicio 2020					
Pasivos financieros derivados	31/12/2020	195.095	-	195.095	-

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
 (Expresado en euros)

14. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	2021	2020
Activos por impuesto corriente	-	662.564
	-	662.564
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF	49.923	39.193
Seguridad Social	25.972	12.277
IVA	15.154	19.356
	91.049	70.826

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

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

14.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

2021 (Euros)	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Patrimonio Neto		Total
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio		(4.365.832)	-		(4.365.832)
Diferencias permanentes	3.175	(1.100.486)	-	(5.825.787)	(6.923.098)
Diferencias temporarias					
Con origen en el ejercicio	4.048.199	-	-	-	4.048.199
Con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)					(7.240.731)
Base imponible Régimen Socimi					(7.240.731)
Base imponible Régimen General					-

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021**

(Expresado en euros)

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

Las diferencias permanentes imputadas a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021 se corresponden con la exención sobre dividendos o participaciones en beneficios de entidades residentes según los artículos 21 y 49.3 de la Ley de Sociedades.

Las diferencias permanentes imputadas al patrimonio neto del ejercicio 2021, antes de impuestos, incluye los gastos de la ampliación de capital por importe de 5.825.787 euros (127.590 euros en el ejercicio 2020) (Nota 11.3). Estos gastos no se reflejan en el Estado de ingresos y gastos reconocidos.

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, las diferencias temporales con origen en el ejercicio se corresponden con la limitación en la deducibilidad de gastos financieros.

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

Durante el ejercicio 2021 y 2020 no se han realizado actividades que puedan entenderse fuera del régimen SOCIMI, por lo que no se han generado bases imponibles sujetas al régimen general del impuesto de Sociedades.

15. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009, MODIFICADA POR LEY 16/2012 Y LEY 11/2021

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

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

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 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, del 15 por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

En 2021 se distribuyen dividendos por importe de 3.098.034 euros, correspondientes al reparto del resultado del ejercicio 2020, en su totalidad procedente de rentas que han tributado al 0%.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021**

(Expresado en euros)

- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

El 07 de junio de 2021 se aprobó la distribución de dividendos por importe de 3.098.034 euros, correspondientes al reparto del ejercicio del año 2020.

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

	Fe. Adq.	Dirección	Población	Cl.Activo	Uso
1	12/05/2017	CL Pino Negro 1-7 y CL Pino Carrasco 2-8	Navalcarnero	Invers.Inmob.	Residencial
2	12/06/2017	CL Jovellanos 1ª	Rivas Vaciamadrid	Invers.Inmob.	Residencial
3	28/09/2017	AV Talgo 151-155 y Cerro Valdecahonde 2-12	Aravaca (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
4	07/11/2017	CL Liverpool 6 y PS Miguel de Cervantes 2	Alcorcón	Invers.Inmob.	Residencial
5	07/11/2017	CL Jarales 6	Campo Real	Invers.Inmob.	Residencial
6	07/11/2017	CL Santa Zoa 28	Campo Real	Invers.Inmob.	Residencial
7	21/03/2018	CL Cerro de Valdecahonde 18-26	Aravaca (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
8	22/03/2018	CL Arte Pop 8	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
9	22/03/2018	CL Granja de San Ildefonso 28-38	Vallecas (Madrid)	Invers.Inmob.	Residencial
10	03/05/2018	Camino de Humanes 60-78	Móstoles	Invers.Inmob.	Residencial
11	18/05/2018	CL Eric R. Svensson	Teià	Invers.Inmob.	Residencial
12	30/05/2018	CL Cambrils 4-10	Valencia	Invers.Inmob.	Residencial
13	27/06/2018	CL Barcelona 63	Barberà del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
14	27/06/2018	CL Riereta 37	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
15	27/06/2018	CL Montesa 39	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
16	27/06/2018	CL Sevilla 7-17	Palma de Mallorca	Invers.Inmob.	Residencial
17	27/06/2018	CL Sant Pere 12	Sant Adrià del Besòs	Invers.Inmob.	Residencial
18	27/06/2018	CL Josep Tarradellas 41-45	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
19	27/06/2018	CL Pere Calders 66	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
20	27/06/2018	CL Roc Codò 14	Sant Cugat del Vallès	Invers.Inmob.	Residencial
21	26/09/2018	CL Moncada 96	Valencia	Invers.Inmob.	Residencial
22	10/10/2018	CL Balmes 164-166	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
23	10/10/2018	CL Valencia 26-28	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
24	28/03/2019	CL Hermosilla 7	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
25	27/05/2019	CL San Luis 25-27	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
26	31/07/2019	CL Padilla 41	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
27	27/11/2019	CL Atocha 38	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
28	04/12/2019	AV Diagonal 61-67-79	Barcelona	Invers.Inmob.	Residencial
29	04/12/2019	CL Hércules 35-41	Móstoles	Invers.Inmob.	Residencial
30	04/12/2019	Paseo Democracia 10	Torrejón de Ardoz	Invers.Inmob.	Residencial
31	31/12/2019	CL Trole 9	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
32	22/12/2021	CL Antonio López, 29	Madrid	Invers.Inmob.	Residencial
33	04/10/2018	Nescam 2006, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
34	13/06/2019	Vivenio Alfa, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
35	26/06/2019	Vivenio Beta, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
36	26/06/2019	Vivenio Delta, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
37	26/06/2019	Vivenio Épsilon, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
38	26/06/2019	Vivenio Gamma, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
39	26/06/2019	Vivenio Kappa, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
40	13/11/2019	Vivenio Omicrom, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
41	13/11/2019	Vivenio Sigma, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
42	13/11/2019	Vivenio Lamda, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
43	13/11/2019	Vivenio Omega, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial
44	13/11/2019	Vivenio Poseidon, S.L.U.	Madrid	Participación	Residencial

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

El 100% de la inversión inmobiliaria de la Sociedad está formada por inmuebles de naturaleza

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021**

(Expresado en euros)

urbana destinados al arrendamiento.

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial establecido en esta Ley que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas, el importe del beneficio total del ejercicio, así como la base imponible y deducciones en la cuota íntegra del periodo impositivo correspondiente a ese ejercicio.

No hay reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al régimen fiscal especial que se hayan dispuesto en el periodo impositivo.

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

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a sus operaciones continuadas por categorías de actividades, mercados geográficos, así como por el momento en el que se reconoce el ingreso, es la siguiente:

(Euros)	2021	2020
Desagregación por actividades		
Arrendamiento de viviendas, plazas de garaje y locales comerciales (Nota 7.2)	24.934.042	23.582.328
	24.934.042	23.582.328
Desagregación por mercados geográficos		
España	24.934.042	23.582.328
	24.934.042	23.582.328

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

(Euros)	2021	2020
Ingresos por gastos repercutidos a los inquilinos (Nota 7.2)	1.484.873	1.924.541
	1.484.873	1.924.541

16.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Sueldos, salarios y asimilados	4.050.430	1.422.532
Sueldos y salarios	4.050.430	1.422.532
Cargas sociales	218.353	98.432
Seguridad social	13.509	11.752
Otros gastos sociales	231.862	110.184
	4.282.292	1.532.716

16.3 Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021****(Expresado en euros)**

(Euros)	2021	2020
Arrendamientos (Nota 6.2)	37.097	35.088
Reparaciones y conservación	3.144.449	3.343.530
Servicios profesionales independientes	7.966.656	3.641.171
Primas de seguros	711.208	606.559
Servicios bancarios	26.379	23.692
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	159.513	148.630
Suministros	638.750	584.821
Otros servicios	1.991.368	1.871.029
	14.675.420	10.254.520

16.4 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
Inmovilizado intangible (Nota 5)	104.623	17.090
Inmovilizado material (Nota 6)	38.259	16.500
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	4.810.079	4.391.166
	4.952.961	4.424.756

16.5 Deterioro y pérdidas del inmovilizado

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

(Euros)	2021	2020
Reversión de correcciones valorativas por deterioro Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	-	789.148
Pérdidas del inmovilizado Inmovilizado material (Nota 6)	(2.120)	-
	(2.120)	789.148

16.6 Resultados por enajenación de inmovilizado

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

(Euros)	2021	2020
Inversiones inmobiliarias	(1.509)	58.556
	(1.509)	58.556

16.7 Ingresos financieros

El detalle de los ingresos financieros es el siguiente:

(Euros)	2021	2020
De participaciones en instrumentos de patrimonio En empresas del grupo y asociadas	1.228.727	-
	1.228.727	-

El importe registrado en "Otros ingresos financieros" se corresponde con los dividendos percibidos por la Sociedad participada Nescam como consecuencia de sus resultados de los ejercicios 2019 y 2020.

16.8 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021**

(Expresado en euros)

(Euros)	2021	2020
Intereses por deudas con terceros (Nota 13.1)	5.136.329	4.384.680
Otros gastos financieros	901.351	775.570
	6.037.680	5.160.250

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2021 y 2020, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Renta Corporación Real Estate, S.A.	Socio
Nescam 2006. S.L.U.	Sociedad dependiente
Vivenio Promoción, S.L.U.	Sociedad dependiente
Vivenio Alfa, S.L.U.	Sociedad dependiente
Vivenio Beta, S.L.U.	Sociedad dependiente
Vivenio Delta, S.L.U.	Sociedad dependiente
Vivenio Epsilon, S.L.U.	Sociedad dependiente
Vivenio Gamma, S.L.U.	Sociedad dependiente
Vivenio Kappa, S.L.U.	Sociedad dependiente
Vivenio Lamda, S.L.U.	Sociedad dependiente
Vivenio Omega, S.L.U.	Sociedad dependiente
Vivenio Omicrom, S.L.U.	Sociedad dependiente
Vivenio Poseidon, S.L.U.	Sociedad dependiente
Vivenio Sigma, S.L.U.	Sociedad dependiente

17.1 Entidades vinculadas

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

(Euros)	Empresas del Grupo o asociadas	Otras partes vinculadas	Total
Ejercicio 2021			
Créditos con empresas del grupo (Nota 9.1)	120.160.504		120.160.504
Nescam 2006. S.L.U.	1.313.717	-	1.313.717
Vivenio Promoción, S.L.U.	26.929.266	-	26.929.266
Vivenio Alfa, S.L.U.	3.538.536	-	3.538.536
Vivenio Beta, S.L.U.	40.031.949	-	40.031.949
Vivenio Delta, S.L.U.	15.338.093	-	15.338.093
Vivenio Epsilon, S.L.U.	4.293.608	-	4.293.608
Vivenio Gamma, S.L.U.	10.726.776	-	10.726.776
Vivenio Kappa, S.L.U.	2.998.344	-	2.998.344
Vivenio Lamda, S.L.U.	2.998.177	-	2.998.177
Vivenio Omega, S.L.U.	2.997.847	-	2.997.847
Vivenio Omicrom, S.L.U.	2.998.007	-	2.998.007
Vivenio Poseidon, S.L.U.	2.998.017	-	2.998.017
Vivenio Sigma, S.L.U.	2.998.167	-	2.998.167
Proveedores empresas del grupo y asociadas (Nota 13.2)			
Renta Corporación Real Estate, S.A.	-	903.289	903.289

X

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021**

(Expresado en euros)

(Euros)	Empresas del Grupo o asociadas	Otras partes vinculadas	Total
Ejercicio 2020			
Créditos con empresas del grupo (Nota 9.1)	320.377.811	-	320.377.811
Nescam 2006, S.L.U.	(254.958)	-	(254.958)
Vivenio Promoción, S.L.U.	168.365.738	-	168.365.737
Vivenio Alfa, S.L.U.	5.480.519	-	5.480.519
Vivenio Beta, S.L.U.	94.097.197	-	94.097.197
Vivenio Delta, S.L.U.	18.376.451	-	18.376.451
Vivenio Epsilon, S.L.U.	34.327.283	-	34.327.283
Vivenio Gamma, S.L.U.	(1.941)	-	(1.941)
Vivenio Kappa, S.L.U.	(1.973)	-	(1.973)
Vivenio Lamda, S.L.U.	(1.983)	-	(1.983)
Vivenio Omega, S.L.U.	(2.273)	-	(2.273)
Vivenio Omicrom, S.L.U.	(2.133)	-	(2.133)
Vivenio Poseidon, S.L.U.	(2.123)	-	(2.123)
Vivenio Sigma, S.L.U.	(1.993)	-	(1.993)
Proveedores empresas del grupo y asociadas (Nota 13.2)	-	738.646	738.646
Renta Corporación Real Estate, S.A.	-	738.646	738.646

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

(Euros)	Otras partes vinculadas	Total
Ejercicio 2021		
Arrendamientos operativos (Nota 16.3)	37.097	37.097
Recepción de servicios	4.714.969	4.714.969
Total Gastos	4.752.066	4.752.066
Ejercicio 2020		
Arrendamientos operativos (Nota 16.3)	35.088	35.088
Recepción de servicios	2.690.588	2.690.588
Total Gastos	2.725.676	2.725.676

17.2 Administradores y alta dirección

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

(Euros)	Fijo	Variable	Total
Ejercicio 2021			
Retribuciones Salariales a Consejeros	506.940	2.266.683	2.773.623
Total	506.940	2.266.683	2.773.623
Ejercicio 2020			
Retribuciones Salariales a Consejeros	506.940	354.858	861.798
Total	506.940	354.858	861.798

Al 31 de diciembre de 2021 el total de retribuciones salariales a la Alta dirección y el total de retribuciones salariales a consejeros ha ascendido a 3.066.657 euros (1.087.023 euros a 31 de diciembre de 2020), de los cuales 687.120 euros corresponden a la parte fija y 2.379.537 euros a la parte variable (680.190 euros y 406.833 euros a 31 de diciembre de 2020).

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021**

(Expresado en euros)

Al 31 de diciembre 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.

A 31 de diciembre 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 de la Sociedad.

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

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

18.1 Riesgo de crédito

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

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

(Euros)	2021	2020
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 9)	2.393.907	2.230.194
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 9 y 14)	449.699	1.379.088
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 9)	120.486.488	320.540.436
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10)	22.092.415	1.266.366
	145.422.509	325.416.084

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

Actividades de explotación

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

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

(Euros)	Operaciones continuadas	
	2021	2020
No vencidos	14.555	74.752
Vencidos pero no dudosos		
Menos de 30 días	116.133	136.721
Entre 30 y 60 días	54.486	80.367
Entre 60 y 90 días	51.295	90.665
Entre 90 días y 120 días	127.272	257.944
Más de 120 días	85.724	76.075
Total	449.465	716.524

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021**

(Expresado en euros)

18.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. La Sociedad realiza operaciones de permutas financieras de tipo de interés que son designadas como operaciones de cobertura de los préstamos correspondientes. Al 31 de diciembre de 2021, una vez consideradas las permutas financieras de tipo de interés, el 92 % de la financiación neta no corriente estaba a tipo fijo (un 84% al 31 de diciembre de 2020).

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)	2021	2020
Financiación no corriente de terceros no grupo a tipo de interés variable	27.670.851	50.020.805
Financiación no corriente de terceros no grupo a tipo de interés fijo	299.170.510	265.663.345

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

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

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

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas con discapacidad > 33% del total empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total		
Ejercicio 2021					
Consejeros	1	-	1	1	-
Alta dirección	1	-	1	1	-
Técnicos y profesionales de apoyo	10	9	19	14	-
	12	9	21	16	-
Ejercicio 2020					
Consejeros	1	-	1	1	-
Alta dirección	1	-	1	1	-
Técnicos y profesionales de apoyo	3	4	7	5	-
	5	4	9	7	-

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

A la fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2021, el Consejo de Administración está formado por 6 personas, todos ellos hombres y siendo empleado únicamente uno de ellos.

A la fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2020, el Consejo de Administración estaba formado por 5 personas, siendo todos ellos hombres y siendo empleado únicamente uno de ellos.

19.2 Honorarios de auditoría

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

(Euros)	2021	2020
Servicios de auditoría	23.455	23.455
	23.455	23.455

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

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

	2021	2020
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	44	25
Ratio de operaciones pagadas	46	25
Ratio de operaciones pendientes de pago	16	21
(Miles de euros)		
Total pagos realizados	30.486.747	18.305.857
Total pagos pendientes	1.796.860	2.086.021

20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 30 de marzo de 2022, la Sociedad y Renta Corporación Real Estate, SA han firmado un contrato denominado Investment Management Agreement (IMA) por el que se nombra a Renta Corporación Real Estate, SA, Investment Manager en exclusiva para que preste servicios relacionados con la inversión y desinversión de activos inmobiliarios tanto a la Sociedad como a sus filiales, de forma similar a los que ha venido prestando en los últimos años. El citado contrato tiene efectividad desde el 1 de enero de 2022 y finalizará el 31 de diciembre de 2024, y sustituye al anterior, que queda cancelado con la entrada en vigor del nuevo IMA. Como en el IMA anterior, el Investment Manager percibirá por los servicios de originación hasta el cierre de las operaciones de inversión y desinversión, una comisión que, en función del tipo de activo inmobiliario que se adquiera, podrá ir desde el 0,5% al 1,5% del importe de la operación, de forma idéntica a como estaba estipulado en el IMA anterior. Asimismo, el contrato prevé que el Investment Manager pueda percibir un Incentive Fee en función de la evolución del GAV (Gross Asset Value) de los activos adquiridos por la Sociedad. El importe del Incentive Fee se determina sobre la base del retorno o valoración del GAV de los activos adquiridos de forma tal que cuando dicho retorno exceda del 4,4% anual, el Investment Manager podrá percibir un 10% del exceso sobre dicho retorno y un 2% adicional en el caso de que el retorno exceda del 5,5 % anual. Todos los importes que sean devengados y facturados en concepto de Incentive Fee serán liquidados en acciones de la Sociedad durante los siguientes seis meses a su devengo, que será al cierre de cada ejercicio económico. Las acciones recibidas tendrán un periodo de "lock up" o de bloqueo durante 3 años desde su devengo o hasta la finalización del IMA.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 (Expresado en euros)

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

De conformidad con lo previsto en la normativa aplicable, el Consejo de Administración elabora el presente informe de gestión como ampliación a lo indicado en la memoria de las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021, en el que se resumen las actuaciones más relevantes de Vivenio Residencial Socimi, S.A. durante el ejercicio 2021.

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

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

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

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

El 31 de diciembre de 2018 las acciones de la Sociedad dominante fueron admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (segmento SOCIMIs), con un precio inicial de cotización de 1,15 € por acción. El valor bursátil por acción a 31 de diciembre de 2021 era de 1,35 € por acción.

Actualmente Vivenio Residencial Socimi, S.A. es la sociedad cabecera de un grupo empresarial conformado por 14 Sociedades, incluyendo a la Sociedad Dominante. La Sociedad posee el 100% de la participación en sus filiales. Todas salvo una tienen como actividad principal la gestión de su patrimonio inmobiliario mediante el arrendamiento, en cambio Vivenio Promoción, S.L.U. tiene como actividad principal la promoción, construcción y venta de edificios y locales.

2. Evolución de los negocios durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021

El resultado de explotación bajo normativa IFRS ha ascendido a 443 miles euros a 31 de diciembre de 2021.

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a ingresos por arrendamientos por importe de 24.934 miles de euros y a ingresos por refacturación de gastos por 1.485 miles de euros.

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021, la Sociedad se ha dedicado a renovación y consolidación de los alquileres de las propiedades en su cartera.

En este sentido, caben destacar las siguientes operaciones durante el ejercicio 2021:

- Adquisición de un inmueble en el municipio de Rivas Vaciamadrid en Madrid, por valor de 11,6 millones de Euros.
- Continuación e inicio de obras de rehabilitación y mejora de varios de nuestros inmuebles, siendo las más significativas las desarrolladas en los inmuebles situados en Calle Valencia (Barcelona), Calle Hermosilla (Madrid), Avenida San Luis (Madrid) y Paseo Democracia (Torrejón de Ardoz) que ha supuesto durante el 2021 una inversión de 10.732 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad cuenta con 32 inversiones inmobiliarias directas bajo gestión.

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

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

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

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales permanecen vigentes ciertas restricciones orientadas a la reducción de la expansión del virus, así como se está valorando los pasos a seguir de cara a su "gripalización".

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

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

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

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, se monitoriza constantemente la evolución del citado riesgo de crédito.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido efectos significativos en la actividad de la Sociedad y, conforme a las estimaciones actuales de los Administradores, no se estiman efectos relevantes en el ejercicio 2022.

4. Política de dividendos

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

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

Durante el ejercicio 2021 se procedió a distribuir un dividendo de 3.098.033 Euros, de acuerdo con lo establecido para las SOCIMIs y con cargo a los resultados positivos del 2020.

5. Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores es de 44 días.

6. Actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente

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

7. Operaciones sobre acciones propias

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha procedido a las siguientes operaciones:

- Compra de 4.000 acciones a un precio de 1,35 Euros/acción.

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

8. Gestión del riesgo

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

9. Actividades realizadas en materia de investigación y desarrollo

El Grupo no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2021.

10. Hechos posteriores

Con fecha 30 de marzo de 2022, la Sociedad y Renta Corporación Real Estate, SA han firmado un contrato denominado Investment Management Agreement (IMA) por el que se nombra a Renta Corporación Real Estate, SA, Investment Manager en exclusiva para que preste servicios relacionados con la inversión y desinversión de activos inmobiliarios tanto a la Sociedad como a sus filiales, de forma similar a los que ha venido prestando en los últimos años. El citado contrato tiene efectividad desde el 1 de enero de 2022 y finalizará el 31 de diciembre de 2024, y sustituye al anterior, que queda cancelado con la entrada en vigor del nuevo IMA. Como en el IMA anterior, el Investment Manager percibirá por los servicios de originación hasta el cierre de las operaciones de inversión y desinversión, una comisión que, en función del tipo de activo inmobiliario que se adquiera, podrá ir desde el 0,5% al 1,5% del importe de la operación, de forma idéntica a como estaba estipulado en el IMA anterior. Asimismo, el contrato prevé que el Investment Manager pueda percibir un Incentive Fee en función de la evolución del GAV (Gross Asset Value) de los activos adquiridos por la Sociedad. El importe del Incentive Fee se determina sobre la base del retorno o valoración del GAV de los activos adquiridos de forma tal que

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

cuando dicho retorno exceda del 4,4% anual, el Investment Manager podrá percibir un 10% del exceso sobre dicho retorno y un 2% adicional en el caso de que el retorno exceda del 5,5 % anual. Todos los importes que sean devengados y facturados en concepto de Incentive Fee serán liquidados en acciones de la Sociedad durante los siguientes seis meses a su devengo, que será al cierre de cada ejercicio económico. Las acciones recibidas tendrán un periodo de "lock up" o de bloqueo durante 3 años desde su devengo o hasta la finalización del IMA.

11. Evolución previsible

La evolución esperada para en 2022 es continuar con sus elevadas tasas de ocupación y consolidar los niveles de rentas de sus activos en cartera. La Sociedad también espera continuar con la adquisición de activos de acuerdo con su filosofía de inversión, así como en el desarrollo y ejecución de su plan de mejora y rehabilitación de sus activos en cartera.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES

Los miembros del Consejo de Administración han formulado las cuentas anuales e informe de gestión adjuntos del ejercicio 2021 en su reunión del 31 de marzo de 2022. Todas las hojas de dichas cuentas anuales, que se incluyen en las páginas 1 a 54.

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



D. Jose Luis Rodriguez Jimenez
Secretario no Consejero

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES

DocuSigned by:

DB689C4A481C48A...

D. Alfonso Raphael Torres Villalba
Presidente

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES

DocuSigned by:

F8A3C36537F7483...

D. Johannus Antonius Henricus Hans
Spikker
Consejero

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES

DocuSigned by:
Alexander Misev
A6BC2E5EDB5F4E3...

D. Alexander Misev
Consejero

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES

DocuSigned by:

47AD0C6EF208432...

D. Daniel Loureda López
Consejero

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES

DocuSigned by:
Fernando Lacadena
6DDA90C5AD5C497...

D. Fernando Antonio Lacadena Azpeitia
Consejero

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA DE FORMULACION DE CUENTAS ANUALES

DocuSigned by:
Josep Maria Cervera
A9F39B14BA4C44F...

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

INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO

De conformidad con lo establecido en el apartado 2.1 del artículo 2 de la Circular 3/2020 “Información a suministrar por Empresas incorporadas a negociación en el Segmento BME Growth de BME MTF Equity”, Vivenio Residencial SOCIMI, S.A. (“**Vivenio**” o la “**Sociedad**”, indistintamente), remite al mercado información anual sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

1. ESTRUCTURA DE GOBIERNO

El órgano de administración de Vivenio es el Consejo de Administración, cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de la Sociedad de acuerdo con la ley aplicable vigente y con lo establecido en los Estatutos.

El Consejo de Administración está compuesto por seis consejeros y un secretario y vicesecretario no consejeros, que se identifican a continuación:

- i) Don Alfonso Raphael Torres Villalba: presidente y consejero dominical
- ii) Don Johanus Antonius Henricus Hans Spikker: consejero dominical
- iii) Don Alexander Misev: consejero dominical
- iv) Don Fernando Antonio Lacadena Azpeitia: consejero dominical
- v) Renta Corporación Real Estate, S.A, representada por Don Jose Maria Cervera Prat: consejero dominical
- vi) Don Daniel Loureda López: consejero ejecutivo
- vii) Don Jose Luis Rodriguez Jiménez: secretario no consejero
- viii) Don Diego Pérez -Yarza Lecue: vicesecretario no consejero

El Consejo de Administración se apoya en el Comité de Riesgos y Cumplimiento, el Comité de Remuneraciones y el Comité de Inversiones.

Don Daniel Loureda López (director general) y Don Rafael Palomo Gómez (director financiero) se encargan de supervisar la información financiera, corporativa y de gestión de los inmuebles en explotación que se suministra al Consejo de Administración de manera periódica.

Renta Corporación Real Estate, S.A. (en adelante, “**Renta**”) es responsable de la información de inversión de los inmuebles y activos objeto de análisis para su potencial adquisición, de conformidad con el contrato de gestión de inversiones firmado con la Sociedad (*Investment Management Agreement*) el 25 de febrero de 2021 y modificado el 30 de marzo de 2022.

El Consejo de Administración se reúne una periodicidad bimensual. Desde el inicio de la crisis sanitaria del Covid-19, las reuniones han sido siempre telefónicas o presenciales, si bien en este último caso se ha dado la oportunidad a los consejeros a participar por videoconferencia debido a la pandemia y su imposibilidad de viajar a España por razón de tal pandemia.

2. AREAS OPERATIVAS

La actividad de la Sociedad se puede dividir en dos áreas operativas: el área de inversión y el área de gestión de inmuebles.

2.1. Inversión

La actividad de inversión se desarrolla en dos fases diferenciadas.

A. *Análisis y presentación de transacciones potenciales*

Durante esta fase se plantean por los responsables de Renta a la alta dirección de la Sociedad (director general y director financiero) las alternativas de inversión tanto en inmuebles en operación como suelos para desarrollo propio o proyectos llave en mano, que cumplan los requisitos de ser destinados a vivienda en alquiler en poblaciones españolas de primer nivel. La alta dirección decide qué oportunidades merecen un visto bueno inicial y sobre las que Renta debe realizar el correspondiente análisis de la inversión o *business plan* basado en descuentos de flujos de caja para confirmar que tales inversiones alcanzan unos importes mínimos de rentabilidad.

Tras el análisis por la alta dirección de la Sociedad del *business plan*, se realiza una propuesta de inversión (IP) para la operación, se negocia una oferta no vinculante con el vendedor que, en caso de ser positivamente aceptada, se propone al Comité de Inversiones para su aprobación. El Comité de Inversiones decide en base a toda la información anterior la aprobación o no de cada operación.

Renta, como gestor exclusivo de las operaciones de inversión, realiza un *due diligence* técnico, jurídico, urbanístico y de mercado que permite tener el confort suficiente sobre la información facilitada del inmueble a adquirir o para poner de manifiesto cualquier incidencia no prevista en la información previamente transmitida por el vendedor o que afecte a la rentabilidad del inmueble según el *business plan*. Realizada la *due diligence* la operación se presenta para su aprobación final al Consejo de Administración.

B. *Consumación de la transacción*

La gestión del proceso de negociación de la operación hasta la consumación de la adquisición es realizada por el departamento jurídico y fiscal de Renta, bajo la supervisión del equipo de Vivenio.

2.2. Gestión de inmuebles

Los inmuebles adquiridos se registran y se incorporan al sistema de gestión y administración para su control, gestión y explotación en régimen de arrendamiento. Durante el año 2021 y hasta el 1 de mayo de 2022, la gestión de los activos en explotación la ha llevado a cabo Azzam Vivienda, S.L (“**Azzam**”). Sin embargo, a partir de esta fecha, la Sociedad va a asumir la gestión plena de los inmuebles.

La gestión abarca un amplio espectro de tareas que son las habituales en la explotación de los inmuebles; en particular, la comercialización, administración de contratos, atención al cliente, facturación de alquileres y gestión de devoluciones y cobros, gestión de deuda, administración de servicios generales, resolución de incidencias y administración del inmueble (seguros, proveedores, reparaciones, OPEX, CAPEX, etc.).

Durante todo el 2021 y el primer trimestre de 2022, Vivenio ha estado preparando un equipo de gestión con amplia experiencia en el sector para poder asumir la gestión integral de los inmuebles en explotación a partir del 1 de mayo de 2022.

En el caso de desarrollos propios, el adquirente del suelo a desarrollar es la filial VIVENIO PROMOCION, SLU, que se encarga del proceso y supervisión del desarrollo de la promoción hasta su total finalización y puesta en funcionamiento para explotarse en régimen de arrendamiento. En este proceso se cuenta con todos los técnicos y expertos necesarios, tanto externos como internos, para asegurarse el adecuado fin del desarrollo.

3. AREA JURIDICA



El área jurídica de la Sociedad en los aspectos corporativos y mercantiles está externalizada y contratada a Cuatrecasas, despacho donde prestan sus servicios el secretario y vicesecretario del Consejo de Administración, a través de un contrato de servicios.

Vivenio cuenta con una persona que ocupa la posición de responsable de aspectos legales y cumplimiento, que se encarga (i) de las cuestiones legales y cumplimiento de la Sociedad; (ii) de supervisar el asesoramiento prestado por Renta en relación con las adquisiciones y (iii) de todas las cuestiones legales relativas a la gestión integral de los inmuebles. Dado que a partir del 1 de mayo de 2022 se asume la gestión plena de los inmuebles, el equipo legal se ha reforzado con una persona para las cuestiones legales relativas a la gestión de inmuebles.

4. AREA FINANCIERA

Los estados financieros de la Sociedad se presentan en general para su revisión por parte del Consejo de Administración de forma trimestral.

Las bases de presentación de los estados financieros individuales son sobre principios contables generalmente aceptados en España, y los estados financieros consolidados se presentan bajo criterios contables NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la UE). Vivenio somete sus cuentas a revisión para la emisión del informe de auditoría de forma anual y efectúa una revisión limitada de sus estados financieros a mitad de ejercicio.

La financiación con recursos ajenos es responsabilidad de CFO de la Sociedad y debe estar basada en una política general de perfil o estrategia conservadora, considerándose esta un apalancamiento que no supere en general el 45 - 50 % del valor de los inmuebles adquiridos. En casos de operaciones especiales que requieran superar dicho porcentaje de forma significativa, debería ser autorizado por el Consejo de Administración. La financiación bancaria hipotecaria es la habitual en este tipo de operaciones y se lleva a cabo tanto con bancos nacionales como internacionales. Por el momento del ciclo en el que nos encontramos las operaciones de financiación hipotecaria suelen llevarse a cabo a plazos de 5 años mínimo y 7 años como objetivo, con un alto porcentaje de repago al final de la vida del préstamo y con mayor proporción en los tipos fijos que en los variables.

Finalmente, la Sociedad valora sus inmuebles dos veces al año, al final de cada semestre. Se efectuó una selección entre los profesionales del sector de reconocido prestigio, resultando finalmente nombrado CBRE.

5. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

La Sociedad, posee, entre otras, las siguientes herramientas para garantizar que el entorno de control es adecuado:

i) **Código de Conducta y Reglamento Interno de Conducta**

El Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado un Código de Conducta para todos los empleados, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y de evitar acciones y procedimientos ilícitos o que vayan contra las mejores prácticas corporativas del sector.

La Sociedad es responsable de que todo su personal, incluyendo consejeros y directivos sean conocedores de los mencionados parámetros, valores y principios que conforman las mejores prácticas de buena conducta. De igual forma, el Consejo de Administración ha aprobado un Reglamento Interno De Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores.

ii) **Comité de Riesgos y Cumplimiento**

Con el fin de tener un mayor control y seguimiento de los riesgos el responsable legal y de cumplimiento elabora un mapa de riesgos, que se actualiza y se revisa de forma semestral por parte del Comité de Riesgos y Cumplimiento. Este Comité informa semestralmente al Consejo de



Administración de los riesgos más críticos en cada momento y de las medidas adoptadas para su mitigación. Asimismo, el Comité de Riesgos y Cumplimiento se reúne de forma periódica para analizar cuestiones de gobernanza o cumplimiento relevantes para la Sociedad, informando al Consejo sobre las cuestiones tratadas y sus conclusiones.

iii) Canal de denuncias

Para un mayor control sobre el cumplimiento del Código de Conducta y de las normas de la Sociedad, ésta dispone de un Canal de Denuncias mediante el cual los empleados y cualquier tercero pueden transmitir de forma anónima las denuncias de comportamientos de la Sociedad que sean considerados irregulares, poco éticos o contrarios a la legalidad y las normas de la Sociedad.

iv) Capacidades, formación y evaluación del personal

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado para lo que cuenta con personal con capacidades para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con amplia experiencia en el sector.

v) Procedimientos implantados en la Sociedad

Se relacionan a continuación los procedimientos o procesos más relevantes que tiene implantados la Sociedad en diferentes áreas para reforzar los sistemas de control interno.

- a) Procedimiento para la gestión de las inversiones y desinversiones
- b) Procedimiento para la elaboración del Plan Financiero
- c) Procedimiento para la elaboración de las Cuentas Anuales
- d) Procedimiento para la elaboración de la Valoración de Activos
- e) Procedimiento para la elaboración del Presupuesto de los Activos
- f) Procedimiento para el cierre contable.
- g) Procedimiento para la gestión bancaria y tesorería
- h) Procedimiento para la gestión del cobro.
- i) Procedimiento para el reconocimiento de ingresos
- j) Procedimiento para el registro y control de deuda.
- k) Procedimiento para el registro y control de las contingencias fiscales.
- l) Procedimiento para el control y registro de provisiones y contingencias por litigios
- m) Procedimiento para la prevención del blanqueo de capitales y financiación terrorismo.

vi) Estructura de los apoderamientos

La estructura de poderes de la Sociedad se ha adaptado a fórmulas de mancomunidad con las personas tanto de la Sociedad como de Renta que están al tanto de las operaciones de la Sociedad y se estratifican en diferentes niveles de capacidad en función de aspectos cualitativos del tipo de operación como cuantitativos en la parte de disposición u operaciones de adquisición. Se requiere la intervención de apoderados de mayor nivel de responsabilidad en sendas organizaciones según los importes. Esta tipología de poderes se traslada de forma idéntica en las filiales de la Sociedad.

6. IDENTIFICACION Y EVALUACION DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos, entendiendo como estos una variedad de factores que puedan impactar o afectar negativamente a la estrategia de la Sociedad y a los objetivos definidos que se quieren alcanzar.

Estos riesgos pueden ser de carácter externo e interno y a continuación detallamos de manera no exhaustiva los que se consideran actualmente más relevantes:

- i) Riesgos operativos: incidentes en los inmuebles, falta de información sobre las necesidades de nuestros clientes y valoración de nuestros servicios, retrasos en los proyectos en construcción, incremento de precio de las materias primas y energía, errores en la valoración de los activos, concentración de proveedores y asunción inadecuada de la gestión integral de los inmuebles por falta de recursos humanos y técnicos.
- ii) Riesgos asociados al sector inmobiliario y macroeconómicos: riesgos relacionados con posibles situaciones de crisis económicas o financieras a nivel nacional (por ejemplo, la crisis derivada de la pandemia del Covid-19 o la guerra de Ucrania), escenarios de inflación duraderos o deflación, incremento significativo de la capacidad económica de los ciudadanos por desempleo, etc. efecto y momento del ciclo del sector, mercado de inversión inmobiliaria, efectos de la coyuntura política a efectos de generar desconfianza sobre las previsiones de generación de fondos de la Sociedad, impactos de la competencia en el mercado.
- iii) Riesgos financieros: aunque se intentan mitigar con una política de apalancamiento conservadora, pueden existir dificultades en relación con la obtención de financiación por cuestiones de mercado o por el perfil de riesgo de la sociedad o de sus activos. Los mercados financieros pueden cambiar sus tendencias y tener un ciclo o apetito diferente al actual en las fechas de vencimiento de los préstamos. La correlación entre rentabilidad neta de los activos y los tipos de interés de mercado en cada momento pueden generar un riesgo de refinanciación al vencimiento de cada operación

En relación con la información financiera que se suministra por parte de la Sociedad hay que considerar el riesgo de la valoración de las participaciones sociales de la Sociedad sobre todo sobre la base de la valoración de activos que los valoradores o tasadores de la Sociedad generan con su informe de valoración periódico. Asimismo, las estimaciones sobre activos y pasivos y su corrección pueden en diferentes momentos o coyunturas variar o no coincidir con los inicialmente estimados, aunque sean objeto de revisión periódica por los auditores.

- iv) Riesgos regulatorios y de gobernanza: los principales riesgos a los que nos enfrentamos son los relativos a la posible modificación del entorno regulatorio relativo al arrendamiento de viviendas y el control de rentas. Nos enfrentamos también a riesgos fiscales relacionados directamente con modificaciones en la normativa vigente y la aplicación del régimen especial SOCIMI, que pueden suponer una menor rentabilidad de los accionistas e inversores, dejando de hacer atractivo la formula seleccionada para estas inversiones.

7. COMUNICACIONES AL MERCADO

Toda información que deba ser remitida al mercado es elaborada y supervisada por el equipo directivo de la Sociedad, siendo remitida a continuación al Asesor Registrado, para su revisión y asesoramiento respecto a la documentación a remitir.

Con la información debidamente analizada y revisada, se comparte con los miembros del Consejo de Administración, para conocer si existe algún tipo de objeción o comentario relevante sobre tal información. En el caso de que sea considerada correcta por que no existan objeciones transmitidas en el plazo precedente, se procede a la remisión al mercado a través de la persona o personas autorizadas para realizar dicha comunicación.

La base de la información financiera a remitir al mercado es la generada por la Sociedad y por sus estados financieros, que se rigen por los principios, reglas y criterios de valoración basados en criterios de prudencia y por las mismas bases de presentación que se incorporan en las cuentas anuales de la Sociedad.

Para la gestión y tramitación y contabilización de las transacciones de la Sociedad, esta dispone de aplicaciones específicas del negocio inmobiliario, que están diseñados como herramientas de gestión e información del negocio inmobiliario patrimonial en alquiler.



Todas las herramientas y aplicaciones utilizadas están gestionadas u operadas por empresas de reconocido prestigio en el sector y se usan en base a los contratos o licencias suscritos, respetando la prestación del servicio y con manteniendo las necesarias copias de seguridad y cumpliendo todas las normas relativas a la protección de datos.

El área de control interno de la Sociedad se encarga de la revisión y elaboración de la información financiera previa al cierre, preparando los formatos necesarios para la supervisión y análisis por los directivos de la Sociedad y el Consejo de Administración.

El acceso a los equipos de gestión y elaboración de la información financiera de la Sociedad se encuentra debidamente protegido a través de medidas de acceso y formatos de contraseñas que impiden un acceso a personas no autorizadas.

Como hemos indicado, la Sociedad es la que se encarga de coordinar y elaborar la preparación de la información financiera que debe remitirse con carácter periódico al mercado.

El Consejo de Administración es el responsable final de la publicación de los Hechos Relevantes que de acuerdo con la Circular 3/2020 deban hacerse. El Consejo de Administración es informado de circunstancias y / o aspectos relevantes para la marcha de la Sociedad, y toda la información que se entienda que sea constitutiva de considerarse Hecho Relevante, es consultada además con el Asesor Registrado.

La información financiera periódica remitida al mercado y los Hechos Relevantes comunicados, son publicados en la página web de la Sociedad.

En Madrid, a 20 de abril de 2022

* * *