

25 octubre de 2022

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

OTRA INFORMACION RELEVANTE

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros consolidados intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022
- Estados financieros consolidados intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022
- Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias individuales de VIVENIO, correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, SA
RAFAEL PALOMO GOMEZ - CFO

Informe de Revisión Limitada

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2022



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados (en adelante, los estados financieros intermedios) adjuntos de VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (en adelante, el Grupo), que comprenden el balance intermedio consolidado al 30 de junio de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio consolidado y las notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados, todos ellos resumidos, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios, de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafos de énfasis

Llamamos la atención al respecto de lo señalado en la Nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Párrafo sobre otras cuestiones

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

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

Este informe se corresponde con el
sello distintivo nº 01/22/19607
emitido por el Instituto de Censores
Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.



Alfonso Balea López

24 de octubre de 2022

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

**Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2022**



ÍNDICE

- Balance intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.
- Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.
- Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.
- Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.
- Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

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

Balance Intermedio Resumido Consolidado
correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

ACTIVO	Notas	30.06.2022	31.12.2021
ACTIVO NO CORRIENTE		1.426.789.178	1.330.649.361
Inmovilizado intangible	6	810.125	618.744
Patentes, licencias, marcas y similares		-	6.004
Aplicaciones informáticas		810.125	612.740
Inmovilizado material	7	414.888	312.757
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		414.888	312.757
Inversiones inmobiliarias	8	1.422.350.168	1.326.933.027
Terrenos y Construcciones		1.102.930.000	1.031.095.000
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos		319.420.168	295.838.027
Inversiones financieras a largo plazo	9	3.123.204	2.694.040
Otros activos financieros		3.123.204	2.694.040
Activos por impuesto diferido		90.793	90.793
ACTIVO CORRIENTE		15.355.934	65.704.792
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		7.106.602	3.750.991
Clientes por prestaciones de servicios	9	513.522	461.097
Deudores varios	9	1.245.501	1.104.898
Activos por impuesto corriente	13	1.025.895	1.085.783
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	4.321.684	1.099.213
Inversiones financieras a corto plazo	9	892.578	923.657
Otros activos financieros		892.578	923.657
Periodificaciones a corto plazo		-	85.597
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	7.356.754	60.944.546
Tesorería		7.356.754	60.944.546
TOTAL ACTIVO		1.442.145.112	1.396.354.153

Las notas 1 a 18 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2022.

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

Balance Intermedio Resumido Consolidado
correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30.06.2022	31.12.2021
PATRIMONIO NETO		984.733.245	972.157.274
FONDOS PROPIOS		984.839.408	972.255.594
Capital	11.1	702.172.173	698.421.380
Capital escriturado		702.172.173	698.421.380
Prima de emisión	11.2	101.312.625	99.864.772
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	11.3	169.105.173	90.275.020
Acciones y participaciones en patrimonio propias	11.1	(299.793)	(300.656)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		9.141.004	78.860.782
Otros instrumentos de patrimonio neto	11.4	3.408.226	5.134.295
AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR	11.5	(106.163)	(98.320)
Operaciones de cobertura		(106.163)	(98.320)
PASIVO NO CORRIENTE		408.861.317	393.772.664
Deudas a largo plazo	12	382.860.659	369.106.104
Deudas con entidades de crédito		378.702.344	365.352.059
Derivados		106.163	98.320
Otros pasivos financieros		4.052.152	3.655.725
Pasivos por impuesto diferido	13.1	26.000.658	24.666.560
PASIVO CORRIENTE		48.550.550	30.424.215
Provisiones a corto plazo		49.424	863.770
Deudas a corto plazo	12	24.194.464	9.373.827
Deudas con entidades de crédito		24.194.464	9.373.827
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		23.456.603	20.186.619
Proveedores	12	20.935.095	18.508.583
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	12	1.042.162	903.289
Acreedores varios	12	60.438	147.508
Personal	12	418.769	545.026
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	1.000.139	82.212
Periodificaciones		850.059	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.442.145.112	1.396.354.153

Las notas 1 a 18 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2022.

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

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia Resumida Consolidada
correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

	Notas	30.06.2022	30.06.2021
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	15.1	16.477.354	12.959.315
Prestaciones de servicios		16.477.354	12.959.315
Trabajos realizados por la empresa para su activo		60.833	-
Otros ingresos de explotación	15.1	1.177.609	1.129.718
Total ingresos por refacturación de gastos y otros		1.177.609	1.129.718
Gastos de personal	15.2	(1.861.448)	(1.272.251)
Sueldos, salarios y asimilados		(1.651.292)	(1.171.916)
Seguros sociales		(206.651)	(97.566)
Otros gastos sociales		(3.505)	(2.769)
Otros gastos de explotación		(11.293.371)	(7.302.931)
Servicios exteriores	15.3	(9.852.970)	(5.920.874)
Tributos		(1.307.350)	(1.171.207)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(133.051)	(210.850)
Amortización del inmovilizado	15.4	(84.983)	(58.332)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	15.5	-	(147)
Resultados por enajenaciones y otras		-	(147)
Otros resultados		109.218	58.198
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		4.585.212	5.513.570
Ingresos financieros		-	68
Gastos financieros	15.6	(3.237.538)	(3.095.203)
Por deudas con terceros		(3.130.883)	(3.055.135)
Otros gastos financieros		(106.655)	(40.068)
RESULTADO FINANCIERO		(3.237.538)	(3.095.135)
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	15.7	9.187.316	8.259.793
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		10.534.990	10.678.228
Impuesto sobre beneficios		(1.393.986)	(1.566.784)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		9.141.004	9.111.445
RESULTADO DEL EJERCICIO		9.141.004	9.111.445

Las notas 1 a 18 de las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2022.

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

Estado de ingresos y gastos reconocidos consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

	Notas	30.06.2022	30.06.2021
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		9.141.004	9.111.445
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto			
Por coberturas de flujos de efectivo	11.5	(7.843)	43.351
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		(7.843)	43.351
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		9.133.160	9.154.796

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

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

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

	Capital escrutado (Nota 11.1)	Prima de emisión (Nota 11.2)	Reservas y resultados de ejercicios anteriores (Nota 11.3)	Acciones y participaciones en patrimonio propias (Nota 11.1)	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto (Nota 11.4)	Ajustes por cambio de valor (Nota 11.5)	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020	619.863.368	77.452.856	77.543.665	(295.256)	21.655.175	713.810	(195.095)	796.738.524
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	9.111.445	-	43.351	9.154.796
Operaciones con socios y propietarios	568.033	145.777	-	-	-	(713.810)	-	-
Aumentos de capital (Nota 11.1)	568.033	145.777	-	-	-	(713.810)	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	18.553.003	-	(21.655.175)	-	-	(3.102.172)
Otros instrumentos de patrimonio neto	-	-	-	-	-	145.816	-	145.816
Saldo final a 30 de junio de 2021	620.431.401	77.598.633	96.096.668	(295.256)	9.111.445	145.816	(151.744)	802.936.964
Saldo al 31 de diciembre de 2021	688.421.380	99.864.772	90.275.020	(300.656)	78.860.782	5.134.295	(98.320)	972.157.274
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	9.141.004	-	(7.843)	9.133.160
Operaciones con socios y propietarios	3.750.793	1.447.853	(30.629)	863	-	(5.134.295)	-	34.584
Aumentos de capital (Nota 11.1)	3.750.793	1.447.853	(30.769)	-	-	(5.134.295)	-	33.581
Operaciones con acciones propias	-	-	140	863	-	-	-	1.003
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	78.860.782	-	(78.860.782)	-	-	-
Otros instrumentos de patrimonio neto	-	-	-	-	-	3.408.226	-	3.408.226
Saldo final a 30 de junio de 2022	702.172.173	101.312.625	169.105.173	(299.793)	9.141.004	3.408.226	(106.163)	984.733.245

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

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

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Resumido Consolidado
correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

	Notas	30.06.2022	30.06.2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		10.534.990	10.678.228
Ajustes del resultado		(5.739.586)	(4.851.980)
Amortización del inmovilizado	15.4	84.983	58.330
Correcciones valorativas por deterioro		133.051	210.850
Deterioro y Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	15.5	-	147
Ingresos financieros	15.6	-	(68)
Gastos financieros	15.7	3.237.538	3.095.203
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias		(9.187.316)	(8.259.793)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(7.843)	43.351
Cambios en el capital corriente		(126.176)	16.518.994
Deudores y otras cuentas a cobrar		(3.548.550)	12.068.947
Otros activos corrientes		116.677	(474.487)
Acreedores y otras cuentas a pagar		3.269.985	4.230.125
Otros pasivos corrientes		35.713	694.409
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(3.032.563)	(2.766.624)
Pagos de intereses		(3.032.563)	(2.766.692)
Cobros de intereses		-	68
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		1.636.665	19.578.618
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(86.643.022)	(52.068.436)
Inmovilizado intangible	6	(248.111)	(150.139)
Inmovilizado material	7	(130.384)	(116.865)
Inversiones inmobiliarias		(85.835.362)	(50.387.013)
Otros activos financieros		(429.164)	(1.414.419)
Cobros por desinversiones		-	-
Inversiones inmobiliarias		-	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(86.643.022)	(52.068.436)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		3.442.810	-
Instrumentos de patrimonio		3.442.810	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		27.975.755	45.501.158
Deudas con entidades de crédito		27.579.328	45.513.233
Otras deudas		396.427	(12.075)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		31.418.565	45.501.158
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(53.587.792)	13.011.340
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	10	60.944.546	1.806.879
Efectivo o equivalentes al final del periodo	10	7.356.754	14.818.219
VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(53.587.792)	13.011.340

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

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

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

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

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

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

La moneda funcional de la Sociedad es el euro.

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

A continuación, se detallan las sociedades dependientes que junto con la Sociedad Dominante forman parte del perímetro de consolidación a 30 de junio de 2022:

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.	04.10.2018	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Promoción, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(**)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	05.06.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Alfa, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	31.06.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Beta, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	26.06.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Delta, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	26.06.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Epsilon, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	26.06.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Gamma, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	26.06.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Kappa, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	26.06.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Omicron, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	13.11.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Sigma, S.L.U.	Calle Velázquez 51, Madrid	(*)	Vivenio Residencial SOCIMI, S.A.	13.11.2019	100%	No auditada	Integración Global	Euro
Vivenio Lambda, 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 con viviendas de protección oficial.

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

La Sociedad Dominante se encuentra regulada por Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (ver Nota 1.1). Las sociedades dependientes Nescam 2006, S.L.U., Vivenio Alfa, S.L.U., Vivenio Beta, S.L.U., Vivenio Delta, S.L.U. y Vivenio Epsilon, S.L.U. se encuentran acogidas al régimen fiscal EDAV (Entidades Dedicadas al Arrendamiento de Viviendas). El resto de las sociedades dependientes se encuentran reguladas por el régimen general.

1.1 Régimen SOCIMI

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

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

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

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

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

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

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:
 - a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, 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.

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

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

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

- Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.
- Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
- Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 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.

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

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

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

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

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el periodo y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas. Por lo tanto, los estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2022 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las NIIF-UE, por lo que estos estados financieros intermedios resumidos consolidados deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, que fueron auditadas por Ernst & Young, S.L.

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

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, ya que ninguna de las normas, interpretaciones o modificaciones que son aplicables por primera vez en este ejercicio han tenido impacto en las políticas contables del Grupo.

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

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

2.2 Imagen fiel

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022**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 intermedio resumido consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado y el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado, además de las cifras del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, las correspondientes al ejercicio anterior. En las notas explicativas correspondientes también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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.

2.5 Principio de empresa en funcionamiento

Al 30 de junio de 2022 la Sociedad tenía un fondo de maniobra negativo por importe de 33.195 miles de euros, principalmente debido a la clasificación en el corto plazo de los préstamos otorgados por Banco Sabadell con vencimiento inferior a un año. No obstante, los Administradores del Grupo consideran que su actividad principal y capacidad de endeudamiento les permiten generar liquidez suficiente en el corto plazo para hacer frente a los pasivos corrientes. En consecuencia, los Administradores del Grupo han preparado los estados financieros intermedios resumidos consolidados atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

3. CRITERIOS DE CONSOLIDACIÓN

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

- a) Los Estados Financieros Intermedios resumidos Consolidados se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Vivenio Residencial Socimi, S.A. y de las sociedades controladas por la misma (sociedades dependientes), en todos los casos, correspondientes al periodo finalizado el 30 de junio de 2022. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto e) siguiente.
- b) Los resultados del periodo de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.
- c) Todas las cuentas a cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.
- d) Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo.
- e) El criterio seguido para determinar el método de consolidación aplicable a las sociedades que componen el Grupo ha sido el siguiente:

Integración global

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

Al 30 de junio de 2022 y 2021 todas las sociedades dependientes consolidan por el método de integración global (Nota 1).

✓

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

4. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

Al 30 de junio de 2022, la Sociedad dominante ha obtenido unos beneficios de 9.141.004 euros (beneficio de 9.111.445 euros al 30 de junio de 2021). Los Administradores de la Sociedad dominante no han realizado ninguna propuesta de distribución de resultados al 30 de junio de 2022, al tratarse de un periodo intermedio.

5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

5.1 Inmovilizado intangible

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

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

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

Propiedad Industrial

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

Aplicaciones informáticas

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

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

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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

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

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

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

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

5.4 Arrendamientos

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

Como arrendador

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

5.5 Activos financierosClasificación y valoraciónPréstamos 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.

1

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

**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022**

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

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

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

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

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

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

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

Cancelación

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

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

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

1

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

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

5.6 Deterioro del valor de los activos financieros*Instrumentos de deuda*

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

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

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

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

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

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

5.7 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

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

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

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

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

Cancelación

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

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

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

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

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

5.8 Coberturas contables

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

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

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

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

Para contabilizar las coberturas, éstas son clasificadas como:

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

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

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

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

5.9 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

5.10 Impuestos sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

- 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)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

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

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

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

Las sociedades dependientes Nescam 2006 S.L.U., Vivenio Alfa S.L.U., Vivenio Beta S.L.U., Vivenio Delta S.L.U. y Vivenio Epsilon, S.L.U. se acogen al régimen fiscal EDAV (Entidades Dedicadas al Arrendamiento de Viviendas), lo que supone que la parte de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas al arrendamiento de viviendas, que cumplan con los requisitos marcados para este régimen especial, se encontrará bonificada en un 40% con carácter (85% con carácter general hasta 31.12.2021).

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 2022 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.

1

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

El 11 de julio de 2021 se publicó en el BOE la Ley 11/2021, de 9 de julio, cuya disposición final segunda modificó la Ley de SOCIMI, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, estableciendo que las SOCIMI estarán sometidas a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

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

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

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

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

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

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

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

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

5.12 Ingresos y gastos

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

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

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

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

5.13 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

5.14 Transacciones con partes vinculadas

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

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

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

5.15 Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio

La totalidad de los planes vigentes de retribución a largo plazo a ciertos empleados, que incluyen planes sobre acciones, y que han sido aprobados durante el presente ejercicio, 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, 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 supera un mínimo del 6,5% o llega a alcanzar hasta un 8,5% se genera el devengo en distintos tramos. El importe que pudiera devengarse en cada ejercicio no puede ser superior al 33,33 % de la retribución fija anual de cada una de las personas a las que aplique el plan de retribución que tiene una vigencia de 3 años. Los importes devengados se liquidan con acciones y 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. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022**5.16 Combinaciones de negocio**

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

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

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

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

5.17 Acciones propias

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

5.18 Provisiones y contingencias

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

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

+

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

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

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

5.19 Cálculo del valor razonable

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

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

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

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

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

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.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

- Nivel 2 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable.

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

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

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

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

30 de junio de 2022	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)					
Terrenos y construcciones	30/06/2022	1.102.930.000	-	-	1.102.930.000
Construcciones en curso	30/06/2022	244.820.000	-	-	244.820.000
Pasivos valorados a valor razonable					
Derivados (Nota 12)					
Permutas de tipo de interés	30/06/2022	106.163	-	106.163	

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)					
Terrenos y construcciones	31/12/2021	1.031.095.000	-	-	1.031.095.000
Construcciones en curso	31/12/2021	232.200.000	-	-	232.200.000
Pasivos valorados a valor razonable					
Derivados (Nota 12)					
Permutas de tipo de interés	31/12/2021	98.320	-	98.320	

No ha habido traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 durante el periodo 2022 ni el ejercicio 2021.

5.20 Resultado por acciónResultado básico por acción

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

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

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

	30.06.2022	30.06.2021
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	9.141.004	9.111.445
Nº medio ponderado de acciones en circulación (acciones)	698.566.438	619.888.474
Resultado básico por acción (euros)	0,01	0,01

Resultado diluido por acción

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

	30.06.2022	30.06.2021
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (euros)	9.141.004	9.111.445
Intereses de las acciones preferentes convertibles	-	-
Resultado atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante ajustado por el efecto de la dilución (euros)	9.141.004	9.111.445
Nº medio ponderado de acciones en circulación ajustado por el efecto de la dilución (acciones)	698.580.074	619.889.100
Resultado diluido por acción (euros)	0,01	0,01

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

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

Euros	Saldo inicial 31.12.2021	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final 30.06.2022
Coste					
Propiedad Industrial	50.122	-	-	-	50.122
Aplicaciones Informáticas	710.655	248.111	-	-	958.766
Total Coste	760.777	248.111	-	-	1.008.888
Amortización acumulada					
Propiedad Industrial	(44.118)	(6.004)	-	-	(50.122)
Aplicaciones Informáticas	(97.915)	(50.726)	-	-	(148.641)
Total amortización Acumulada	(142.033)	(56.730)	-	-	(198.763)
Total Inmovilizado Intangible	618.744	191.381	-	-	810.125

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Euros	Saldo inicial 31.12.2020	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final 31.12.2021
Coste					
Propiedad Industrial	50.122	-	-	-	50.122
Aplicaciones Informáticas	339.572	371.083	-	-	710.655
Total Coste	389.693	371.083	-	-	760.777
Amortización acumulada					
Propiedad Industrial	(32.010)	(12.107)	-	-	(44.118)
Aplicaciones Informáticas	(5.399)	(92.516)	-	-	(97.915)
Total amortización Acumulada	(37.409)	(104.623)	-	-	(142.033)
Total Inmovilizado Intangible	352.284	266.460	-	-	618.744

6.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas de aplicaciones informáticas de Vivenio corresponden principalmente a la adquisición y desarrollo del sistema informático SAP y el desarrollo de una aplicación para la gestión de los contratos y relación con los inquilinos.

Los movimientos, dentro del epígrafe, del ejercicio 2021 se encuentran detallados en las Cuentas Anuales consolidadas del grupo debidamente formuladas, auditadas y aprobadas a la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

7. INMOVILIZADO MATERIAL

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

Euros	Saldo inicial 31.12.2021	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final 30.06.2022
Coste					
Mobiliario	311.410	75.503	-	-	386.913
Equipos proceso información	77.683	54.881	-	-	132.564
Total Coste	389.093	130.384	-	-	519.477
Amortización acumulada					
Mobiliario	(59.278)	(21.794)	-	-	(81.072)
Equipos proceso información	(17.059)	(6.459)	-	-	(23.518)
Total amortización Acumulada	(76.337)	(28.253)	-	-	(104.590)
Total Inmovilizado Material	312.757	102.131	-	-	414.888

Euros	Saldo inicial 31.12.2020	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final 31.12.2021
Coste					
Mobiliario	156.687	154.723	-	-	311.410
Equipos proceso información	50.140	29.985	(2.442)	-	77.683
Total Coste	206.827	184.708	(2.442)	-	389.093
Amortización acumulada					
Mobiliario	(28.425)	(30.853)	-	-	(59.278)
Equipos proceso información	(9.694)	(7.687)	322	-	(17.059)
Total amortización Acumulada	(38.119)	(38.540)	322	-	(76.337)
Total Inmovilizado Material	168.709	146.168	(2.120)	-	312.757

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

7.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas en el epígrafe "mobiliario" del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 se deben principalmente al diseño, gestión y montaje de los pisos piloto, así como la equipación de la oficina.

Los movimientos significativos de este epígrafe del ejercicio 2021 se encuentran detallados en las Cuentas Anuales consolidadas del grupo debidamente formuladas, auditadas y aprobadas a la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

7.2 Arrendamientos operativos

El Grupo tiene un contrato de arrendamiento, por sus oficinas centrales en Madrid, con una vigencia inicial hasta el 31 de mayo de 2027.

Los gastos de dicho arrendamiento han ascendido a 60.065 euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 (18.299 euros al 30 de junio de 2021) (Nota 15.3).

7.3 Otra información

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el Grupo tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable del inmovilizado material.

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre 2021, 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 31.12.2021	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Revalorización de los activos (Nota 8.3)	Saldo final 30.06.2022
Terrenos	-	14.989.398	-	-	10.602	15.000.000
Construcciones	1.031.095.000	49.492.817	-	-	7.342.183	1.087.930.000
Terrenos y Construcciones	1.031.095.000	64.482.215	-	-	7.352.785	1.102.930.000
Inversiones inmobiliarias en curso	232.200.000	10.785.470	-	-	1.834.530	244.820.000
Anticipos para Inv. Inmobiliarias	63.638.027	10.962.140	-	-	-	74.600.168
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	295.838.027	21.747.610	-	-	1.834.530	319.420.168
Valor Razonable Inversiones Inmobiliarias	1.326.933.027	86.229.825	-	-	9.187.316	1.422.350.168

Euros	Saldo inicial 31.12.2020	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Revalorización de los activos (Nota 8.3)	Saldo final 31.12.2021
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
Terrenos y Construcciones	897.420.000	28.395.053	-	46.276.309	59.003.638	1.031.095.000
Inversiones inmobiliarias en curso	112.760.000	22.190.289	-	57.972.922	39.276.789	232.200.000
Anticipos para Inv. Inmobiliarias	106.397.261	61.489.997	-	(104.249.231)	-	63.638.027
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	219.157.261	83.680.286	-	(46.276.309)	39.276.789	295.838.027
Valor Razonable Inversiones Inmobiliarias	1.116.577.261	112.075.339	-	-	98.280.427	1.326.933.027

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022**8.1 Descripción de los principales movimientos y saldos**

Las altas de construcciones del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 se corresponden por un lado a la adquisición de dos nuevas promociones de inmuebles situadas en Málaga y en Vallecas (Madrid) y por otro lado 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).

Las altas de terrenos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 se corresponden la adquisición de un terreno para el desarrollo de una nueva promoción de viviendas en Vallecas (Madrid).

Los movimientos más significativos del ejercicio 2021 se encuentran detallados en las Cuentas Anuales consolidadas del grupo debidamente formuladas, auditadas y aprobadas a la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

A 30 de junio de 2022 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 1.347.750.000 euros (1.263.295.000 euros en 2021), resultando por tanto una revalorización de las inversiones inmobiliarias de 9.187.316 euros (8.259.793 euros a 30 de junio de 2021) que ha sido registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (Nota 15.8). La valoración ha sido realizada de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Adicionalmente, para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida. El modelo de valoración es acorde a las recomendaciones del "International Valuation Standards Committee" y son consistentes con los principios de la IFRS 13. Dentro de estas valoraciones, no se incluye el "Anticipos", ya que corresponde con contratos llave en mano "forward funding".

El detalle de las yields netas de salida consideradas, se encuentran entre el rango siguiente:

Yields netas de salida (%)	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Inmuebles valorados por Descuento de Flujos de Caja (Yield neta de salida)	2,85% - 5%	3% - 5%

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:

Euros	Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto en las yield netas de salida		
	Valoración	Disminución 1/4 de punto	Aumento 1/4 de punto
30 de junio de 2022			
Inversiones Inmobiliarias	1.347.750.000	83.630.000	(71.010.000)
31 de diciembre de 2021			
Inversiones Inmobiliarias	1.263.295.000	77.185.000	(66.575.000)

d

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Euros	Sensibilidad de la valoración a modificaciones del 10% a los incrementos de renta		
	Valoración	Disminución 10%	Aumento 10%
30 de junio de 2022			
Inversiones Inmobiliarias	1.347.750.000	(143.270.000)	152.780.000
31 de diciembre de 2021			
Inversiones Inmobiliarias	1.263.295.000	(144.045.000)	143.535.000

8.2 Arrendamientos operativos

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

Los ingresos por rentas y por gastos repercutidos provenientes de dichos contratos han ascendido en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 a 16.477.354 euros y 1.049.446 euros respectivamente. (12.959.315 euros y 908.428 euros respectivamente a 30 de junio de 2021). (Nota 15.1)

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos, sin incluir amortizaciones, durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 han sido 6.203.885 euros (6.578.362 euros a 30 de junio de 2021).

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

Euros	30.06.2022	31.12.2021
Hasta un año	33.601.636	28.910.623
De un año a cinco años	115.755.462	98.670.340
Más de cinco años	39.899.283	27.430.090
	189.256.381	155.011.053

8.3 Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada recoge los beneficios por revalorización de las inversiones inmobiliarias para el periodo terminado el 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021, por importes de 9.187.316 euros y 8.259.793 euros respectivamente (Nota 15.8), de acuerdo con valoraciones de expertos independientes a 30 de junio de 2022 y 2021, respectivamente.

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) y Torrejón (Madrid), por un valor estimado de 195.600.000 euros. Se ha entregado anticipos a cuenta de dicha adquisición, durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 por importe de 12.043.572 euros.

La situación de los compromisos de adquisiciones del Grupo al cierre del ejercicio 2021 se encuentra detallado en las Cuentas Anuales consolidadas formuladas y aprobadas.

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

El Grupo tiene inversiones inmobiliarias hipotecadas, como garantía de préstamos, con un valor de mercado por importe de 1.207.290.000 euros a 30 de junio de 2022 (1.049.485.000 euros a 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
	Residencial	Locales	
Total a 30.06.2022	246.068	9.556	95%
Total a 31.12.2021	231.317	9.648	82%

9. ACTIVOS FINANCIEROS

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

Euros	30.06.2022		31.12.2021	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Préstamos y partidas a cobrar	3.123.204	3.123.204	2.694.040	2.694.040
Activos financieros a largo plazo	3.123.204	3.123.204	2.694.040	2.694.040
Préstamos y partidas a cobrar	2.651.601	2.651.601	2.489.652	2.489.652
Activos financieros a corto plazo	2.651.601	2.651.601	2.489.652	2.489.652
Total activos financieros	5.774.805	5.774.805	5.183.692	5.183.692

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

Euros	30.06.2022		31.12.2021	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Fianzas entregadas a largo plazo	2.607.839	2.607.839	2.181.135	2.181.135
Depósitos constituidos a largo plazo	515.364	515.364	512.905	512.905
Activos financieros no corrientes	3.123.204	3.123.204	2.694.040	2.694.040
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	513.522	513.522	461.097	461.097
Deudores varios	1.245.501	1.245.501	1.104.898	1.104.898
Personal	-	-	-	-
Otros activos financieros	892.578	892.578	923.657	923.657
Activos financieros corrientes	2.651.601	2.651.601	2.489.652	2.489.652
Total activos financieros	5.774.805	5.774.805	5.183.692	5.183.692

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

9.1 Préstamos y partidas a cobrar

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

<i>Euros</i>	30.06.2022	31.12.2021
Fianzas entregadas a largo plazo	2.607.839	2.181.135
Depósitos constituidos a largo plazo	515.364	512.905
Activos financieros a largo plazo	3.123.204	2.694.040
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.759.023	1.565.995
Otros activos financieros	892.578	923.657
Activos financieros a corto plazo	2.651.601	2.489.652
Préstamos y partidas a Cobrar	5.774.805	5.183.692

Fianzas entregadas a largo plazo

Este epígrafe recoge principalmente, al 30 de junio de 2022, las fianzas depositadas en los organismos públicos correspondientes, según lo establecido en la normativa vigente, por importe 2.591.177 euros. (2.177.135 euros al 31 de diciembre de 2021).

Depósitos constituidos a largo plazo

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

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición de este epígrafe es la siguiente:

<i>Euros</i>	30.06.2022	31.12.2021
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	513.522	461.097
Deudores varios	1.245.501	1.104.898
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.759.023	1.565.995

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.).

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

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:

<u>Euros</u>	30.06.2022	31.12.2021
Saldo inicial	1.333.600	922.071
Dotaciones netas	124.985	411.529
Saldo final	1.458.585	1.333.600

A su vez durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 se han considerado como incobrables, y por tanto se ha reconocido una pérdida, créditos por importe de 8.067 euros. (21.956 durante el ejercicio 2021).

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe es la siguiente:

<u>Euros</u>	30.06.2022	31.12.2021
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.356.754	60.944.546
	7.356.754	60.944.546

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

11. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

11.1 Capital escriturado

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

El detalle de las ampliaciones de capital suscritas en su totalidad por las accionistas existentes realizadas hasta el 30 de junio de 2022 es el siguiente:

Fecha ampliación	Acciones	Valor Nom inal 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
06 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	9.985.243	1	947.823	437.500.632
12 de septiembre de 2019	127.118.632	1	22.881.354	564.619.264
07 de mayo de 2020	48.085.044	1	12.021.261	612.704.308
25 de junio de 2020	7.159.060	1	1.532.743	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
23 de junio de 2022	3.750.793	1	1.447.853	702.172.173
	702.172.173		101.312.625	

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Por tanto, al 30 de junio de 2022, el capital estaba compuesto por 702.172.173 acciones de un euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 101.312.625 euros. Todas las acciones son de la misma clase, otorgan los mismos derechos. La totalidad de las acciones que componen el capital social, a excepción de las de la última ampliación de capital que están en proceso de admisión, se encuentran admitidas a cotización en el segmento BME Growth de BME MTF.

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

	30.06.2022	31.12.2021
Pylades Investments Holding B.V.	48,95%	49,22%
Aw are Super PTY LTD	48,95%	49,22%
Renta Corporación Real Estate, S.A.	1,79%	1,37%
Autocartera y accionistas minoritarios	0,31%	0,20%
	100,00%	100,00%

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, la Sociedad ha vendido 750 acciones propias por un importe total de 1.013 euros y generando un resultado (reservas) 150 euros, por tanto, el saldo resultante de la autocartera a 30 de junio de 2022 asciende a 259.957 acciones valoradas por un importe total de 299.793 euros (300.656 euros a 31 de diciembre de 2021).

11.2 Prima de emisión

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

<i>Euros</i>	Prima de Emisión
Saldo 31 de diciembre de 2020	77.452.856
Ampliación de capital 22 de junio de 2021	145.777
Ampliación de capital 30 de noviembre de 2021	22.266.139
Saldo al 31 de diciembre de 2021	99.864.772
Ampliación de capital 23 de junio de 2022	1.447.853
Saldo al 30 de junio de 2022	101.312.625

La prima de emisión es de libre distribución.

11.3 Reservas y resultados de ejercicios anteriores

<i>Euros</i>	Saldo inicial 31.12.2021	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital	Otros	Saldo final 30.06.2022
Reserva legal	367.810	-	-	-	367.810
Otras reservas	104.900.331	84.473.218	(30.769)	140	189.342.921
Reservas en sociedades consolidadas	(1.503.878)	(1.246.604)	-	-	(2.750.482)
Resultados de ejercicios anteriores	(13.489.243)	(4.365.832)	-	-	(17.855.075)
	90.275.020	78.860.782	(30.769)	140	169.105.173

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Euros	Saldo inicial 31.12.2020	Distribución de resultados	Gastos ampliación de capital	Otros	Saldo final 31.12.2021
Reserva legal	-	367.810	-	-	367.810
Otras reservas	91.918.429	18.807.689	(5.825.787)	-	104.900.331
Reservas en sociedades consolidadas	(673.269)	(830.609)	-	-	(1.503.878)
Resultados de ejercicios anteriores	(13.701.495)	212.252	-	-	(13.489.243)
	77.543.665	18.557.142	(5.825.787)	-	90.275.020

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

(Euros)	30.06.2022	31.12.2021
Nescam, S.L.U.	(2.338.970)	(1.171.866)
Vivenio Promoción, S.L.U.	(11.396)	(11.249)
Vivenio Alfa, S.L.U.	(25.368)	(22.604)
Vivenio Beta, S.L.U.	(272.951)	(272.378)
Vivenio Delta, S.L.U.	(76.955)	(4.864)
Vivenio Epsilon, S.L.U.	(5.565)	(5.374)
Vivenio Gamma, S.L.U.	(5.109)	(4.923)
Vivenio Kappa, S.L.U.	(6.091)	(4.959)
Vivenio Lambda, S.L.U.	(2.325)	(1.242)
Vivenio Omicron, S.L.U.	(1.186)	(1.102)
Vivenio Sigma, S.L.U.	(1.317)	(1.233)
Vivenio Omega, S.L.U.	(2.054)	(970)
Vivenio Poseidon, S.L.U.	(1.197)	(1.113)
Total	(2.750.482)	(1.503.878)

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 firmado, con efectos 1 de enero de 2022, un contrato denominado Investment Management Agreement (IMA) con Renta Corporación Real Estate, S.A., que estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2024, en el que se incluye un "Origination Fee", que oscila entre un 0,50% y el 1,5% sobre el precio de adquisición o venta de las promociones inmobiliarias. Estos importes se liquidarán, en efectivo, a diferencia del contrato anterior que tenía parte del pago en acciones de la Sociedad.

Por otra parte, el citado contrato incluye un "Incentive Fee", calculado 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 desde la entrada en vigor del contrato, 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 el 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)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

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 31.12.2021	Ingresos/ (gastos)	Saldo final 30.06.2022
Cobertura de flujos de efectivo	(98.320)	(7.843)	(106.163)
Total	(98.320)	(7.843)	(106.163)

Euros	Saldo inicial 31.12.2020	Ingresos/ (gastos)	Saldo final 31.12.2021
Cobertura de flujos de efectivo	(195.095)	96.775	(98.320)
Total	(195.095)	96.775	(98.320)

12. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros es la siguiente:

Euros	30.06.2022			31.12.2021		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
Débitos y partidas a pagar	378.702.344	4.052.152	382.754.496	365.352.059	3.655.725	369.007.784
Derivados de cobertura	-	106.163	106.163	-	98.320	98.320
Pasivos financieros a largo plazo	378.702.344	4.158.314	382.860.659	365.352.059	3.754.045	369.106.104
Débitos y partidas a pagar	24.194.464	22.456.464	46.650.928	9.373.827	20.104.406	29.478.233
Pasivos financieros a corto plazo	24.194.464	22.456.464	46.650.928	9.373.827	20.104.406	29.478.233
Total pasivos financieros	402.896.809	26.614.778	429.511.587	374.725.886	23.858.451	398.584.336

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

Euros	30.06.2022			31.12.2021		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
Deudas a largo plazo	378.702.344	4.158.314	382.860.659	365.352.059	3.754.045	369.106.104
Pasivos financieros no corrientes	378.702.344	4.158.314	382.860.659	365.352.059	3.754.045	369.106.104
Deudas a corto plazo	24.194.464	-	24.194.464	9.373.827	-	9.373.827
Proveedores	-	20.935.095	20.935.095	-	18.508.583	18.508.583
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	-	1.042.162	1.042.162	-	903.289	903.289
Acreedores varios	-	60.438	60.438	-	147.508	147.508
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	418.769	418.769	-	545.026	545.026
Pasivos financieros corrientes	24.194.464	22.456.464	46.650.928	9.373.827	20.104.406	29.478.233
Total pasivos financieros	402.896.809	26.614.778	429.511.587	374.725.886	23.858.451	398.584.336

El valor razonable de los préstamos y créditos de entidades de crédito a largo plazo es de 402.896.809 euros al 30 de junio de 2022 (374.725.886 euros al 31 de diciembre de 2021). El valor razonable de las deudas con entidades de crédito, calculado en base al método de descuento de flujos de efectivo, no difería significativamente de su valor contable.

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

12.1 Deudas con entidades de crédito

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

Euros	30.06.2022	31.12.2021
Deudas con entidades de crédito	378.702.344	365.352.059
A largo plazo	378.702.344	365.352.059
Deudas con entidades de crédito	24.194.464	9.373.827
A corto plazo	24.194.464	9.373.827
Deudas con entidades de crédito	402.896.809	374.725.886

Préstamos y créditos de entidades de crédito

El detalle de préstamos al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Euros	Préstamos con garantía hipotecaria	Préstamos no hipotecarios	Líneas de crédito	Total
Gastos formalización de deudas:	(4.930.793)	-	-	(4.930.793)
Principal a largo plazo	382.574.469	1.058.669	-	383.633.137
Principal a corto plazo	23.677.729	495.130	(19.049)	24.153.811
Intereses a corto plazo	40.139	514	-	40.653
Deuda a 30.06.2022	401.361.544	1.554.313	(19.049)	402.896.809
Gastos financieros devengados (Nota 15.6)	3.116.469	14.415	-	3.130.883
Gastos financieros a 30.06.2022	3.116.469	14.415	-	3.130.883

Euros	Préstamos con garantía hipotecaria	Préstamos no hipotecarios	Líneas de crédito	Total
Gastos formalización de deudas	(4.917.505)	-	-	(4.917.505)
Principal a largo plazo	368.962.123	1.307.441	-	370.269.564
Principal a corto plazo	8.870.115	490.679	(34.846)	9.325.948
Intereses a corto plazo	47.199	679	-	47.878
Deuda a 31.12.2021	372.961.932	1.798.800	(34.846)	374.725.886
Gastos financieros devengados (Nota 15.6)	3.025.052	17.094	12.989	3.055.135
Gastos financieros a 30.06.2021	3.025.052	17.094	12.989	3.055.135

Préstamos con garantía hipotecaria

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022, la Sociedad ha firmado contratos de préstamo hipotecarios con:

- Unicaja, subrogación en el préstamo hipotecario constituido sobre la promoción inmobiliaria situada en la calle Pilar Lorengar de Málaga, por un importe total de principal de 22.848.629 euros y totalmente dispuesto a 30 de junio de 2021, con un tipo de interés variable, del EURIBOR 1 año + 0,40% durante los primeros 7 años y un 1% durante el resto de su vigencia. El vencimiento de este préstamo es en el año 2037. Este préstamo hipotecario tiene como garantía la promoción de viviendas situada en la calle Pilar Lorengar de Málaga.

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad firmó contratos de préstamo hipotecarios detallados en las Cuentas Anuales consolidadas debidamente formuladas, auditadas, aprobadas y publicadas a fecha de formulación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Los préstamos firmados durante los años anteriores y que a 30 de junio de 2022 siguen vigentes son los siguientes:

- Banco Sabadell, préstamos hipotecarios por un importe total de principal de 214.910.672 euros, con unos tipos de interés del 1,7%, 1,8%, 1,17% y 1,45% y vencimiento en los años 2022, 2023, 2025, 2026 y 2027. Estos préstamos hipotecarios tienen como garantías las promociones inmobiliarias situadas en la calle Valencia (Barcelona), calle Balmes (Barcelona), calle Hermosilla (Madrid), calle Moncada (Valencia), calle José 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), calle Roc Codo (Barcelona), Calle Hércules (Móstoles), Paseo Democracia (Torrejón de Ardoz), Avenida Diagonal (Barcelona) y calle Atocha (Madrid).

Préstamo promotor por un importe total de principal de 21.600.000 con un tipo de interés del 2,5% hasta el 30 de junio de 2023 y del 1,7% para el resto de su periodo de vigencia y vencimiento en el año 2028. Este préstamo ha sido concedido para la promoción en curso en el Ensanche de Vallecas (Madrid)

- Abanca, hipotecario 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 tiene como garantía la promoción inmobiliaria situada en la calle Pino Negro (Madrid).
- BBVA, hipotecario por un importe total de principal de 31.500.000 euros, con un tipo de interés del 1,30% y vencimiento en el año 2028. Este préstamo tiene como garantía la promoción inmobiliaria situada en la calle Cerro de Vadecahonde (Madrid).
- ING hipotecarios por un importe total de principal de 17.959.950 euros, con unos tipos de interés para la parte variable del EURIBOR 3 meses + 1,5% y para la parte fija del 2,14% y vencimiento en el año 2024. Estos préstamos hipotecarios tienen como garantía las promociones inmobiliarias situadas en la calle Jovellanos (Madrid), camino de Humanes (Madrid) y calle Cambrils (Valencia).

Hipotecarios por un importe total de principal de 97.000.000 euros, con unos tipos de interés en la parte variable del EURIBOR 3 meses + 1,25% y para la parte fija del 1,25% y vencimientos 2027 y 2028. Estos préstamos hipotecarios tienen como garantía las promociones inmobiliarias situadas en calle San Luis (Madrid) y 4 promociones en Villaverde (Madrid).

- Unicaja por un importe total de principal de 31.188.000 euros, con un tipo de interés fijo del 1,30% y vencimiento en el año 2028. Este préstamo ha sido concedido con el objetivo de financiar la adquisición de la promoción inmobiliaria situada en la avenida Talgo (Madrid).
- TargoBank por un importe total de principal de 25.350.000 euros, con unos tipos de interés fijos del 1,5%, 1,6% y 1,7% vencimiento 2023 y 2028, y para la parte variable a un tipo del EURIBOR 3 meses + 1,5% y vencimiento en el año 2027. Estos préstamos hipotecarios tienen como garantía las promociones inmobiliarias situadas en la calle Eric Svensson (Barcelona), Calle Padilla (Madrid) y calle Trole (Madrid).
- Santander, préstamo promotor por un importe total de principal de 78.000.000 euros, con un tipo de interés variable, del EURIBOR 3 meses + 1,4% puntos básicos. El vencimiento de este préstamo es en el año 2026 Este préstamo ha sido concedido para la promoción en curso en Mahou-Calderón (Madrid).

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Los préstamos de ING establecen el cumplimiento durante la vida de los préstamos de una serie de ratios financieros. A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 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 Unicaja con garantía ICO por un importe total de 2.000.000 euros de vencimiento en el 2025 y con tipo de interés del Euribor 1 año + 1,7%, revisable cada 6 meses.

Líneas de crédito

En el ejercicio 2020 se firmó una línea de crédito con Bankinter, límite 5.000.000 euros no dispuestos a fecha de 30 de junio de 2022.

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

Euros	30.06.2022	31.12.2021
Vencimientos en 1 año	24.194.464	9.373.827
Vencimientos en 1-2 años	13.933.303	22.305.863
Vencimientos en 2-3 años	120.785.097	24.059.250
Vencimientos en 3-4 años	75.686.312	111.103.586
Vencimientos en 4-5 años	36.121.122	63.816.714
Vencimientos en > 5 años	137.107.303	148.984.150
Total deuda con entidades de crédito	407.827.601	379.643.390

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

Información sobre coberturas

El Grupo tiene suscritas operaciones de cobertura de riesgos en variación del tipo de interés sobre la deuda hipotecaria que presenta con ING para cubrir los riesgos del 59,35% a los que se encuentran expuestos los flujos de efectivo futuros del mencionado préstamo. El notional de la permuta financiera asciende a 5.000.000 euros siendo su vencimiento en 2024.

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

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

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

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

El valor del derivado a 30 de junio de 2022 es de 106.163 euros (98.320 euros a 31 de diciembre de 2021).

12.2 Débitos y partidas a pagar - Otros

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

Euros	30.06.2022	31.12.2021
Fianzas recibidas por arrendamientos	4.052.152	3.655.725
Otros pasivos financieros no corrientes	4.052.152	3.655.725
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	22.456.464	20.104.406
Otros pasivos financieros corrientes	22.456.464	20.104.406
Otros débitos y partidas a pagar	26.508.615	23.760.131

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

Fianzas recibidas

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

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe es la siguiente:

Euros	30.06.2022	31.12.2021
Proveedores	20.935.095	18.508.583
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 16.1)	1.042.162	903.289
Acreedores varios	60.438	147.508
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	418.769	545.026
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	22.456.464	20.104.406

A 30 de junio de 2022 el saldo de 20.935.095 euros (18.508.583 a 31 de diciembre de 2021) incluye principalmente los pagos aplazados de inmuebles de Villaverde.

13. SITUACIÓN FISCAL

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

Euros	30.06.2022	31.12.2021
Activos por impuesto corriente	1.025.895	1.085.783
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	3.647.165	369.736
Retenciones y pagos a cuenta	234.796	-
Impuesto sobre sociedades ejercicios anteriores	439.723	729.477
Créditos con las Administraciones Públicas	5.347.579	2.184.996

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(Expresado en euros)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Euros	30.06.2022	31.12.2021
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF	948.420	54.699
Seguridad Social	51.719	27.514
Deudas con las Administraciones Públicas	1.000.139	82.212

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.

Con efectos 01 de enero de 2022 las sociedades del Grupo Vivenio Residencial Socimi, S.A., como la matriz, Vivenio Promoción, S.L.U., Vivenio Kappa, S.L.U., Vivenio Omega, S.L.U. y Vivenio Lamda, S.L.U. se encuentran acogidas al Régimen Especial del Grupo de Entidades (REGE) a efectos de sus declaraciones y liquidaciones del IVA, lo que supone una tributación especial en las operaciones intragrupo de las Sociedades integrantes del mismo.

13.1 Pasivos por impuesto diferido

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

Euros	Variaciones reflejadas en			Saldo final 30.06.2022
	Saldo inicial 31.12.2021	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	
Valoración de inversiones inmobiliarias	24.666.560	1.334.098	-	26.000.658
Pasivos por impuesto diferido	24.666.560	1.334.098	-	26.000.658

Euros	Variaciones reflejadas en			Saldo final 31.12.2021
	Saldo inicial 31.12.2020	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	
Valoración de inversiones inmobiliarias	5.247.228	19.419.332	-	24.666.560
Pasivos por impuesto diferido	5.247.228	19.419.332	-	24.666.560

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

14. 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.*

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.

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

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	CM 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 Codó 14	Sant Cugat del Vallès	Invers. Inmob.	Residencial
21	26/09/2018	CL Moncada 96	Valencia	Invers. Inmob.	Residencial
22	04/10/2018	CL Jose Antonio Aguirre 2	Getafe, Madrid	Invers. Inmob.	Residencial
23	10/10/2018	CL Balmes 164-166	Barcelona	Invers. Inmob.	Residencial
24	10/10/2018	CL Valencia 26-28	Barcelona	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	PS 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	Sant Adrià del Besòs	Invers. Inmob.	Residencial
37	04/11/2021	CL Santo de la Isidra	Madrid	Invers. Inmob.	Residencial
38	22/12/2021	CL Antonio López 29	Rivas Vaciamadrid	Invers. Inmob.	Residencial
39	24/05/2022	CL Pilar Lorengar 16	Málaga	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.

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

- 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.

15. INGRESOS Y GASTOS

15.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

Euros	30.06.2022	30.06.2021
Ingresos por arrendamiento (Nota 8.2)	16.477.354	12.959.315
Categorías de actividades	16.477.354	12.959.315
Euros	30.06.2022	30.06.2021
España		
Madrid	11.415.579	8.725.376
Barcelona	4.002.919	3.360.096
Valencia	532.802	489.377
Palma de Mallorca	407.018	384.464
Málaga	119.036	-
Mercados geográficos	16.477.354	12.959.315

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

Euros	30.06.2022	30.06.2021
Ingresos por gastos repercutidos a los inquilinos	1.049.446	908.428
Otros ingresos de explotación	128.163	221.290
Otros ingresos de explotación	1.177.609	1.129.718

15.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

Euros	30.06.2022	30.06.2021
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	1.651.292	1.171.916
Cargas sociales		
Seguridad social	206.651	97.566
Otros gastos sociales	3.505	2.769
Gastos de personal	1.861.448	1.272.251

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

15.3 Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

<i>Euros</i>	30.06.2022	30.06.2021
Arrendamientos (Nota 7.2)	60.065	18.299
Reparaciones y conservación	1.985.393	2.001.069
Servicios profesionales independientes	5.794.026	1.852.012
Primas de seguros	342.942	424.383
Servicios bancarios	18.016	13.659
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	125.716	89.446
Suministros	519.830	431.196
Otros servicios	1.006.982	1.090.809
Servicios exteriores	9.852.970	5.920.874

15.4 Amortización del inmovilizado

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

<i>Euros</i>	30.06.2022	30.06.2021
Inmovilizado intangible (nota 6)	56.730	41.327
Inmovilizado material (nota 7)	28.253	17.004
Amortización del inmovilizado	84.983	58.332

15.5 Resultados por enajenación de inmovilizado

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

<i>Euros</i>	30.06.2022	30.06.2021
Inversiones inmobiliarias	-	(147)
Resultado enajenación inmovilizado	-	(147)

15.6 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

<i>Euros</i>	30.06.2022	30.06.2021
Intereses por deudas con terceros (nota 12.1)	3.130.883	3.055.135
Otros gastos financieros	106.655	40.068
Gastos financieros	3.237.538	3.095.203

15.7 Variaciones del valor de las inversiones inmobiliarias

<i>Euros</i>	30.06.2022	30.06.2021
Inversiones inmobiliarias (nota 8.3)	9.187.316	8.259.793
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias	9.187.316	8.259.793

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

16. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

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

16.1 Entidades vinculadas

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

30.06.2022	Otras partes vinculadas	Total
SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO		
Acreedores / Proveedores comerciales: (Nota 12.2)	1.042.162	1.042.162
Renta Corporación Real Estate, S.A.	1.042.162	1.042.162
TOTAL SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO	1.042.162	1.042.162
31.12.2021	Otras partes vinculadas	Total
SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO		
Acreedores / Proveedores comerciales: (Nota 12.2)	903.289	903.289
Renta Corporación Real Estate, S.A.	903.289	903.289
TOTAL SALDOS ACREEDORES A CORTO PLAZO	903.289	903.289

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

30.06.2022	Otras partes vinculadas	Total
GASTOS		
Contratos de arrendamiento operativo	20.022	20.022
Renta Corporación Real Estate, S.A.	20.022	20.022
Prestación de servicios	4.100.011	4.100.011
Renta Corporación Real Estate, S.A.	4.100.011	4.100.011
TOTAL GASTOS	4.120.033	4.120.033
OTRAS OPERACIONES		
Intermediación compraventa de inmuebles	519.731	519.731
Renta Corporación Real Estate, S.A.	519.731	519.731
TOTAL OTRAS OPERACIONES	519.731	519.731

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

30.06.2021	Otras partes vinculadas	Total
GASTOS		
Contratos de arrendamiento operativo	18.299	18.299
Renta Corporación Real Estate, S.A.	18.299	18.299
Prestación de servicios	-	-
Renta Corporación Real Estate, S.A.	-	-
TOTAL GASTOS	18.299	18.299
OTRAS OPERACIONES		
Intermediación compraventa de inmuebles	359.180	359.180
Renta Corporación Real Estate, S.A.	359.180	359.180
TOTAL OTRAS OPERACIONES	359.180	359.180

16.2 Administradores y alta dirección

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

Euros	Fijo	Variable	Total
Alta dirección	485.000	316.250	801.250
Total 30.06.2022	485.000	316.250	801.250
Euros	Fijo	Variable	Total
Alta dirección	340.095	342.816	682.911
Total 30.06.2021	340.095	342.816	682.911

Los miembros del Consejo de Administración, tal y como viene recogido en los estatutos de la Sociedad, no perciben ningún tipo de retribución por los servicios prestados en ejercicio de su cargo a la Sociedad.

Al 30 de junio de 2022 y 2021 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de primas de seguros de vida ni responsabilidad civil respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración.

Al 30 de junio de 2022 y 2021 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.

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

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

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

17.1 Riesgo de crédito

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

La exposición máxima al riesgo de crédito era la siguiente:

(Euros)	30.06.2022	31.12.2021
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 9)	3.123.204	2.694.040
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.106.602	3.750.991
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 9)	892.578	923.657
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10)	7.356.754	60.944.546
	18.479.138	68.313.234

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

Actividades de explotación

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

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

(Euros)	Operaciones continuadas	
	30.06.2022	31.12.2021
No vencidos	23.339	16.890
Vencidos pero no dudosos		
Menos de 30 días	97.584	160.474
Entre 30 y 60 días	82.182	192.030
Entre 60 y 90 días	101.744	385.063
Entre 90 días y 120 días	221.621	152.667
Más de 120 días	576.126	87.906
Facturas pendientes de emitir	656.428	570.965
Total	1.759.023	1.565.995

17.2 Riesgo de mercado

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

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Riesgo de tipo de interés

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

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo fijo y variable. El Grupo realiza operaciones de permutas financieras de tipo de interés que son designadas como operaciones de cobertura de los préstamos correspondientes. Al 30 de junio de 2022, una vez consideradas las permutas financieras de tipo de interés, el 78% de la financiación neta no corriente estaba a tipo fijo (82% a 31 de diciembre de 2021).

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

(Euros)	30.06.2022	31.12.2021
Financiación de terceros a tipo de interés variable	89.105.015	66.670.851
Financiación de terceros a tipo de interés fijo	318.681.933	312.924.660

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

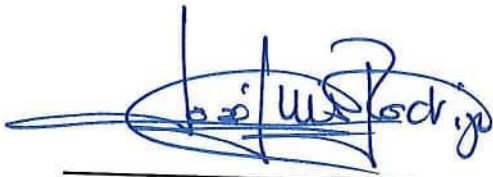
18. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Después del cierre de 30 de junio de 2022 la Sociedad firmó un contrato de préstamo promotor con el BBVA por un importe de hasta 52.000.000 euros, con tipo de interés de EURIBOR 3 meses + 1,40% y vencimiento 2027. Este préstamo promotor ha sido concedido para la Sociedad Vivenio Promoción para la promoción en curso en Méndez Álvaro (Madrid).

DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

Los miembros del Consejo de Administración han formulado los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 en su reunión del 20 de octubre de 2022. Todas las hojas de dichos estados financieros intermedios resumidos consolidados, que se incluyen en las páginas 1 a 52 han sido visadas por el Secretario del Consejo, firmando todos los miembros del Consejo de Administración.

Asimismo, con la presente diligencia se adjuntan 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 "Jose Luis Rodriguez Jimenez", written over a horizontal line.

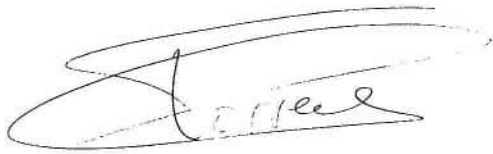
D. Jose Luis Rodriguez Jimenez
Secretario no Consejero

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

DocuSigned by:
Alexander Misev
A6BC2E5EDB5F4E3...

D. Alexander Misev
Consejero

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



D. Alfonso Raphael Torres Villalba
Presidente

✓

78

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

DocuSigned by:

47AD0C6EF208432...

D. Daniel Loureda López
Consejero

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

DocuSigned by:
Fernando Lacadena
6DDA90C5AD5C497...

D. Fernando Antonio Lacadena Azpeitia
Consejero

4

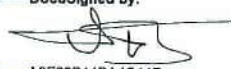
**DILIGENCIA DE FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS
CONSOLIDADOS**



D. Johannus Antonius Henricus Hans Spikker
Consejero



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

DocuSigned by:

A9F39B14BA4C44F...

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

✓

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, SA (expresado en €)

**BALANCE INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30
DE JUNIO DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

ACTIVO	30/06/2022	31/12/2021
ACTIVO NO CORRIENTE	1.012.978.218	966.511.729
<i>Inmovilizado intangible</i>	810.125	618.744
Patentes, licencias, marcas y similares		6.004
Aplicaciones informáticas	810.125	612.740
<i>Inmovilizado material</i>	393.578	306.264
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	393.578	306.264
<i>Inversiones inmobiliarias</i>	740.989.240	695.021.226
Terrenos y Construcciones	740.989.240	695.021.226
<i>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</i>	268.171.589	268.171.589
Instrumentos de patrimonio	268.171.589	268.171.589
<i>Inversiones financieras a largo plazo</i>	2.613.686	2.393.907
Otros activos financieros	2.613.686	2.393.907
ACTIVO CORRIENTE	126.689.674	143.105.009
<i>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</i>	3.728.815	449.699
Clientes por ventas y prestación de servicios	361.751	385.189
Otros créditos con las Administraciones públicas	3.257.390	-
Deudores varios	109.674	64.510
<i>Inversiones en empresas del grupo y asociadas</i>	118.940.841	120.160.504
Otros activos financieros	118.940.841	120.160.504
<i>Inversiones financieras a corto plazo</i>	453.772	325.984
Otros activos financieros	453.772	325.984
<i>Periodificaciones a corto plazo</i>	-	76.408
<i>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</i>	3.566.246	22.092.415
TOTAL ACTIVO	1.139.667.892	1.109.616.738

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, SA (expresado en €)

BALANCE INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30

DE JUNIO DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2022	31/12/2021
PATRIMONIO NETO	778.747.709	777.893.105
Fondos propios	778.853.871	777.991.424
<i>Capital</i>	702.172.173	698.421.380
<i>Prima de emisión</i>	101.312.625	99.864.772
<i>Reservas</i>	(7.303.922)	(7.273.293)
Legal y estatutarias	367.810	367.810
Otras reservas	(7.671.732)	(7.641.103)
<i>Resultados de ejercicios anteriores</i>	(17.855.075)	(13.489.243)
<i>Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante</i>	(2.580.363)	(4.365.832)
<i>Acciones Propias</i>	(299.793)	(300.656)
<i>Otros instrumentos de Patrimonio Neto</i>	3.408.226	5.134.295
Ajustes por cambios de valor	(106.163)	(98.320)
<i>Operaciones de cobertura</i>	(106.163)	(98.320)
PASIVO NO CORRIENTE	331.297.762	317.472.511
<i>Deudas a largo plazo</i>	331.297.762	317.472.511
Deuda con entidades de crédito	327.734.750	314.109.774
Derivados	106.163	98.320
Otros pasivos financieros	3.456.849	3.264.417
PASIVO CORRIENTE	29.622.422	14.251.122
<i>Provisiones a corto plazo</i>	49.424	863.770
<i>Deudas a corto plazo</i>	24.147.772	9.351.120
Deuda con entidades de crédito	24.147.772	9.351.120
<i>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</i>	4.774.209	4.036.233
Proveedores	2.579.097	2.378.807
Proveedores empresas del grupo y asociadas	749.504	903.289
Acreedores varios	54.658	140.095
Personal	407.548	522.993
Otras deudas con las Administraciones Públicas	983.402	91.049
<i>Periodificaciones a corto plazo</i>	651.016	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.139.667.892	1.109.616.738

VIVENIO RESIDENCIAL SOCIMI, SA (expresado en €)**BALANCE INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30****DE JUNIO DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

	30/06/2022	30/06/2021
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	14.070.903	12.151.786
Prestaciones de servicios	14.070.903	12.151.786
Otros ingresos de explotación	821.415	983.253
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	821.415	983.253
Gastos de personal	(1.801.955)	(1.272.251)
Otros gastos de explotación	(10.090.203)	(6.748.529)
Servicios exteriores	(8.855.977)	(5.468.166)
Tributos	(1.103.452)	(1.080.839)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(130.774)	(199.524)
Amortización del inmovilizado	(2.698.224)	(2.377.312)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	(147)
Resultados por enajenaciones y otras	-	(147)
Otros resultados	96.782	53.731
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	398.718	2.790.531
Ingresos financieros	-	1.228.727
De participaciones en instrumentos de patrimonio	-	1.228.659
Otros ingresos financieros	-	68
Gastos financieros	(2.979.081)	(3.001.124)
Por deudas con terceros	(2.958.484)	(2.987.160)
Otros gastos financieros	(20.597)	(13.964)
RESULTADO FINANCIERO	(2.979.081)	(1.772.397)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(2.580.363)	1.018.134
RESULTADO DEL EJERCICIO	(2.580.363)	1.018.134